



**SR Revision A/S**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90  
Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)  
Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**KBK Ejendomme ApS**  
**Vordingborgvej 344**  
**4690 Haslev**

**Årsrapport**  
**1. januar 2021 - 31. december 2021**

(CVR-nr. 33 04 60 49)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. marts 2022

---

Bjarne Dolberg Larsen  
Dirigent

Kundenr.: 1889

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2021 til 31. december 2021	side 9
Balance pr. 31. december 2021	side 10 - 11
Noter	side 12 - 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

KBK Ejendomme ApS  
Vordingborgvej 344  
4690 Haslev

CVR-nr.: 33 04 60 49  
Stiftet: 18. juni 2010  
Hjemsted: Faxe  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bjarne Dolberg Larsen

**Revisor**

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 for KBK Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 20. marts 2022

Direktion:

---

Bjarne Dolberg Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i KBK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 20. marts 2022

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

*mne1167*

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb, salg og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed samt handel og investering i øvrigt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBK Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>12.578</b>	<b>30.327</b>	
Andre finansielle indtægter	5.418	1.821	
Finansielle omkostninger	<u>-76.855</u>	<u>-72.130</u>	2
<b>Resultat før skat</b>	<b>-58.859</b>	<b>-39.982</b>	
Skat af årets resultat	<u>29.349</u>	<u>15.418</u>	3
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-29.510</u></b>	<b><u>-24.564</u></b>	
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>-29.510</u>	<u>-24.564</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>-29.510</u></b>	<b><u>-24.564</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	<u>1.680.000</u>	<u>1.680.000</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>1.680.000</b></u>	<u><b>1.680.000</b></u>	4
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.680.000</b></u>	<u><b>1.680.000</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse	75.184	28.082	5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>23.036</u>	<u>6.622</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>98.220</b></u>	<u><b>34.704</b></u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>2.203</b></u>	<u><b>9.861</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>100.423</b></u>	<u><b>44.565</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>1.780.423</b></u></u>	<u><u><b>1.724.565</b></u></u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	-143.244	-86.996	
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-63.244</u>	<u>-6.996</u>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	84.796	91.109	
<b>I alt</b>	<u>84.796</u>	<u>91.109</u>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt	506.952	506.932	6
<b>I alt</b>	<u>506.952</u>	<u>506.932</u>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.750	28.750	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.206.905	1.087.186	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	7.964	9.284	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8.300	8.300	
<b>I alt</b>	<u>1.251.919</u>	<u>1.133.520</u>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.758.871</u>	<u>1.640.452</u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u>1.780.423</u>	<u>1.724.565</u>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			7
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			8

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0.		
<b>Note 2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	45.262	41.153
Andre finansielle omkostninger	<u>31.593</u>	<u>30.977</u>
<b>I alt</b>	<b><u>76.855</u></b>	<b><u>72.130</u></b>
<b>Note 3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-6.313	-8.796
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>-23.036</u>	<u>-6.622</u>
<b>I alt</b>	<b><u>-29.349</u></b>	<b><u>-15.418</u></b>

### Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til skønnet dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med et afkastkrav på henholdsvis 9-10,5 %.

### Note 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse

Selskabet har i årets løb haft et tilgodehavende hos ledelse. Lånet er forrentet ud fra nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 10 %. Der er ingen særlig vilkår for lånet.

Lånet til direktion udgør kr. 75.184,- pr. statusdagen og der er i årets løb tilbagebetalt kr. 0,-.

### Note 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 506.952,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### Note 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet B. Dolberg Holding ApS, CVR-nr. 32 06 03 90.

**Noter**20212020

kr.

kr.

**Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 7ab, Algestrup By, Sædder, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 118.139,-.

Der er til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 510.000,- med pant i ejendommen 3g, Sonnerup By, Sædder, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 1.680.000,-.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bjarne Dolberg Larsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-646697980196  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 03:55:00  
Underskrevet med NemID

## Bjarne Dolberg Larsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-646697980196  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 03:55:00  
Underskrevet med NemID

## Per Riis

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af SR Revision A/S  
RID: 1143018405922  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 16:08:34  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 54ea20sJWJY247736161

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).