



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

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 2019 - 31. december 2019**

(CVR-nr. 33 04 60 49)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. august 2020

---

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 2019 til 31. december 2019	side 9
Balance pr. 31. december 2019	side 10 - 11
Noter	side 12 - 14

## 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 A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019 for KBK Ejendomme ApS.

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

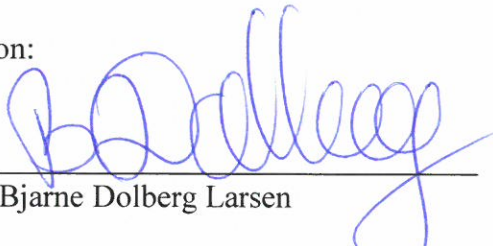
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 4. august 2020

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 2019 til 31. december 2019 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 FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 4. august 2020

SR Revision A/S

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 2019 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 finansiell 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 finansiel 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>2019</u>	<u>2018</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>28.236</b>	<b>-3.845</b>	
Andre finansielle indtægter	112	213	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	490.006	0	
Finansielle omkostninger	<u>-70.941</u>	<u>-71.004</u>	2
<b>Resultat før skat</b>	<b>447.413</b>	<b>-74.636</b>	
Skat af årets resultat	<u>-98.453</u>	<u>16.412</u>	3
<b>Årets resultat</b>	<b><u>348.960</u></b>	<b><u>-58.224</u></b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>348.960</u>	<u>-58.224</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>348.960</u></b>	<b><u>-58.224</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	<u>1.680.000</u>	<u>1.189.994</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>1.680.000</b></u>	<u><b>1.189.994</b></u>	4
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.680.000</b></u>	<u><b>1.189.994</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	395	0	
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>1.452</u>	<u>16.412</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>1.847</b></u>	<u><b>16.412</b></u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>113</b></u>	<u><b>732</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.960</b></u>	<u><b>17.144</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>1.681.960</b></u></u>	<u><u><b>1.207.138</b></u></u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	-62.433	-411.393	6
	<u>17.567</u>	<u>-331.393</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>			
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	99.905	0	
	<u>99.905</u>	<u>0</u>	
<b>I alt</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt	506.953	506.953	7
	<u>506.953</u>	<u>506.953</u>	
<b>I alt</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.750	39.671	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.020.485	983.607	
Anden gæld	8.300	8.300	
	<u>1.057.535</u>	<u>1.031.578</u>	
<b>I alt</b>			
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.564.488</u>	<u>1.538.531</u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u>1.681.960</u>	<u>1.207.138</u>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			8
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			9

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0.		
<b>Note 2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	39.644	36.768
Andre finansielle omkostninger	<u>31.297</u>	<u>34.236</u>
<b>I alt</b>	<b><u>70.941</u></b>	<b><u>71.004</u></b>
<b>Note 3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	99.905	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>-1.452</u>	<u>-16.412</u>
<b>I alt</b>	<b><u>98.453</u></b>	<b><u>-16.412</u></b>
<b>Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Investeringsjendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til skønnet dagdsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med et afkastkrav på henholdsvis 9-10,5 %.		
<b>Note 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse</b>		
Selskabet har i årets løb haft et tilgodehavender til virksomhedsdeltager og ledelse. Lånet er forrentet ud fra nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 10 %. Der er ingen særlig vilkår for lånet.		
Lånet er indfriet pr. statusdagen.		
<b>Note 6 Overført resultat</b>		
Overført fra tidligere år	-411.393	-353.169
Årets resultat	<u>348.960</u>	<u>-58.224</u>
<b>I alt</b>	<b><u>-62.433</u></b>	<b><u>-411.393</u></b>
<b>Note 7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 506.953,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		

**Noter****2019****2018****kr.****kr.****Note 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Hæftelse ved sambeskatning**

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

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

**Noter****2019****2018****kr.****kr.****Note 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 7ab, Algestrup By, Sædder, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 192.656,-. Ejendommen er ved en fejl tinglyst som ejet af anpartshaveren personligt, men er optaget i årsrapporten som tilhørende selskabet.

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.