



**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 2022 - 31. december 2022**

(CVR-nr. 33 04 60 49)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. april 2023

---

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 2022 til 31. december 2022	side 9
Balance pr. 31. december 2022	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 2022 til 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 12. april 2023

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 2022 til 31. december 2022 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 12. april 2023

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 2022 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, 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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### 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 nettorealisation sværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel 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>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>-39.861</b>	<b>12.578</b>	
Andre finansielle indtægter	153	5.418	
Finansielle omkostninger	<u>-87.904</u>	<u>-76.855</u>	2
<b>Resultat før skat</b>	<b>-127.612</b>	<b>-58.859</b>	
Skat af årets resultat	<u>4.031</u>	<u>29.349</u>	3
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-123.581</u></b>	<b><u>-29.510</u></b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>-123.581</u>	<u>-29.510</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>-123.581</u></b>	<b><u>-29.510</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	<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	75.184	5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>27.036</u>	<u>23.036</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>102.220</b></u>	<u><b>98.220</b></u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>27.700</b></u>	<u><b>2.203</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>129.920</b></u>	<u><b>100.423</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>1.809.920</b></u></u>	<u><u><b>1.780.423</b></u></u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	-266.825	-143.244	
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-186.825</b></u>	<u><b>-63.244</b></u>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	107.801	84.796	
<b>I alt</b>	<u><b>107.801</b></u>	<u><b>84.796</b></u>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt	508.452	506.952	6
<b>I alt</b>	<u><b>508.452</b></u>	<u><b>506.952</b></u>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.750	28.750	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.312.814	1.206.905	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	25.479	7.964	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	13.449	8.300	
<b>I alt</b>	<u><b>1.380.492</b></u>	<u><b>1.251.919</b></u>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.888.944</b></u>	<u><b>1.758.871</b></u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>1.809.920</b></u></u>	<u><u><b>1.780.423</b></u></u>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			7
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			8

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0.		
<b>Note 2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	49.445	45.262
Andre finansielle omkostninger	38.459	31.593
<b>I alt</b>	<b>87.904</b>	<b>76.855</b>
<b>Note 3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	23.005	-6.313
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	-27.036	-23.036
<b>I alt</b>	<b>-4.031</b>	<b>-29.349</b>

### Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

#### 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 pr. statusdagen et tilgodehavende hos virksomhedsdeltager og 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. 508.452,- 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****2022****2021****kr.****kr.****Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 7ab, Algestrup By, Sædder, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 80.601,-.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Dolberg Larsen

Dirigent

På vegne af KBK Ejendomme ApS

ID: bd76b8ca-979a-41d2-babc-037e547365f3

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 04:31:03

Underskrevet med MitID



## Bjarne Dolberg Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Dolberg Larsen

Direktør

På vegne af KBK Ejendomme ApS

ID: bd76b8ca-979a-41d2-babc-037e547365f3

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 04:31:03

Underskrevet med MitID



## Per Riis

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Per Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 1143018405922

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 20:47:54

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a66e74ntYNU249860875

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).