



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

Web: www.srrevision.dk

KBK Ejendomme ApS
Vordingborgvej 344
4690 Haslev

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

(CVR-nr. 33 04 60 49)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. marts 2021

Bjarne Dolberg Larsen
Dirigent

Kundenr.: 1889

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2020 til 31. december 2020	side 9
Balance pr. 31. december 2020	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 A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 29. marts 2021

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 2020 til 31. december 2020 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 29. marts 2021
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 2020 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 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>2020</u>	<u>2019</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	30.327	28.236	
Andre finansielle indtægter	1.821	112	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	490.006	
Finansielle omkostninger	<u>-72.130</u>	<u>-70.941</u>	2
Resultat før skat	-39.982	447.413	
Skat af årets resultat	<u>15.418</u>	<u>-98.453</u>	3
Årets resultat	<u>-24.564</u>	<u>348.960</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>-24.564</u>	<u>348.960</u>	
I alt	<u>-24.564</u>	<u>348.960</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	<u>1.680.000</u>	<u>1.680.000</u>	
I alt	<u>1.680.000</u>	<u>1.680.000</u>	4
Anlægsaktiver i alt	<u>1.680.000</u>	<u>1.680.000</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	395	
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse	28.082	0	5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>6.622</u>	<u>1.452</u>	
I alt	<u>34.704</u>	<u>1.847</u>	
Likvide beholdninger	<u>9.861</u>	<u>113</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>44.565</u>	<u>1.960</u>	
Aktiver i alt	<u><u>1.724.565</u></u>	<u><u>1.681.960</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	-86.996	-62.433	6
Egenkapital i alt	<u>-6.996</u>	<u>17.567</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	91.109	99.905	
I alt	<u>91.109</u>	<u>99.905</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt	506.932	506.953	7
I alt	<u>506.932</u>	<u>506.953</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.750	28.750	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.087.186	1.020.485	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	9.284	0	
Anden gæld	8.300	8.300	
I alt	<u>1.133.520</u>	<u>1.057.535</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.640.452</u>	<u>1.564.488</u>	
Passiver i alt	<u>1.724.565</u>	<u>1.681.960</u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			9

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	41.153	39.644
Andre finansielle omkostninger	30.977	31.297
I alt	72.130	70.941
Note 3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-8.796	99.905
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	-6.622	-1.452
I alt	-15.418	98.453
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.		
Note 6 Overført resultat		
Overført fra tidligere år	-62.432	-411.393
Årets resultat	-24.564	348.960
I alt	-86.996	-62.433

Note 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 506.932,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 8 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.

Noter**2020****2019****kr.****kr.****Note 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 7ab, Algestrup By, Sædder, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 155.490,-. 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.

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 Direktør
På vegne af KBK Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-646697980196
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 05:43:56
Underskrevet med NemID

NEM ID

Per Riis

Som Revisor
På vegne af SR Revision A/S
RID: 1143018405922
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 11:07:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 958aba22YYW242020107

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.