

# KBA13 ApS

Kirkebakke Alle 13  
2625 Vallensbæk

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/04/2020**

---

**Søren Noltensmejer**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KBA13 ApS  
Kirkebakke Alle 13  
2625 Vallensbæk

CVR-nr: 34575444  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

Revision Ryttergaarden P/S  
Rytterkær 2  
4000 Roskilde  
DK Danmark  
CVR-nr: 36908114  
P-enhed: 1020441689

# Ledespåtegning

Direktionen har d.d. behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KBA13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vallensbæk, den 01/04/2020

## Direktion

Alexandra Felix Noltensmejer

Søren Noltensmejer

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af KBA13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBA13 ApS for året 2019 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herringsløse, 01/04/2020

Claus Nielsen , mne1770  
Reg. revisor HD (R)  
Revision Ryttergaarden P/S  
CVR: 36908114

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Sammenligningstal dækker omlægningsperiode på 3 mdr.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 14.05.2012

Årets resultat udgør kr. 425.862

Egenkapitalen pr. 31.12.2019 sammensætter sig således:

Anpartskapital	140.000
Overført resultat	4.190.984
Andre reserver	3.010.850
	7.341.834

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2019 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2019.

### Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

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

### 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.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Bruttofortjeneste/tab**

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger, andre eksterne omkostninger samt dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

### **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.

### **Skat af årets resultat**

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.

## **Balance**

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at i resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat. I balancen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter

anskaffelsessummen med tillæg af omkostninger foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdiregulering

i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.



Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

### **Skyldig skat 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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>456.303</b>	<b>166.112</b>
Personaleomkostninger .....	1		
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>456.303</b>	<b>166.112</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		367.304	138.271
Øvrige finansielle omkostninger .....		-380.693	-44.698
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>442.914</b>	<b>259.685</b>
Skat af årets resultat .....	2	-17.052	-26.711
<b>Årets resultat</b> .....		<b>425.862</b>	<b>232.974</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		367.304	
Overført resultat .....		58.558	
<b>I alt</b> .....		<b>425.862</b>	

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		7.715.650	6.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>7.715.650</b>	<b>6.400.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		4.528.589	4.161.285
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>4.528.589</b>	<b>4.161.285</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.244.239</b>	<b>10.561.285</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		44.300	0
Andre tilgodehavender .....		1.503.002	897.450
Periodeafgrænsningsposter .....		249	247
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.547.551</b>	<b>897.697</b>
Likvide beholdninger .....		582.420	1.529.381
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.129.971</b>	<b>2.427.078</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.374.210</b>	<b>12.988.363</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		140.000	140.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		3.010.850	2.505.476
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		0	972.596
Overført resultat .....		4.190.984	3.297.900
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.341.834</b>	<b>6.915.972</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		217.912	217.912
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>217.912</b>	<b>217.912</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.034.652	2.883.782
Skyldig selskabsskat .....		0	26.711
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.034.652</b>	<b>2.910.493</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		195.000	200.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.185.831	2.185.831
Skyldig selskabsskat .....		58.712	42.407
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		340.269	515.748
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.779.812</b>	<b>2.943.986</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.814.464</b>	<b>5.854.479</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.374.210</b>	<b>12.988.363</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	140.000	972.596	2.505.476	3.297.900	6.915.972
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	0	367.304	58.558	425.862
Opløsning af tidligere års opskrivning .....		-972.596	138.070	834.526	0
Egenkapital, ultimo .....	140.000	0	3.010.850	4.190.984	7.341.834

Der har ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>(3 mdr.) kr.</b>
Løn og gager	49.842	14.937
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>49.842</b>	<b>14.937</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>(3 mdr.) kr.</b>
Aktuel skat	17.052	26.711
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>17.052</b>	<b>26.711</b>
Den udskudte skat andrager	<b>217.912</b>	<b>217.912</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	5.409.492
Tilgang	1.315.650
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.725.142</b>
Op- og nedskrivning primo	990.508
Årets op- og nedskrivninger	0
Afgang i året	0
Samlede opskrivninger ultimo	990.508
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.715.650</b>

Selskabets bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Storkøbenhavn er værdiansat til et afkastkrav på 6%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indberetning og større vedligeholdelsesarbejder mv.



#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kostpris primo	1.517.739
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.517.739</b>
Nettoopskrivninger primo	2.643.546
Op/nedskrivning	0
Andel i årets resultat jf. note	367.304
Udloddet udbytte	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>3.010.850</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.528.589</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er der tinglyst pantebreve med pant i selskabets ejendom, nom. kr. 4.400.000.

Der er leasingforpligtelser. ca tkr. 300.

## 6. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Alexandra Felix Noltensmejer, Vallensbæk  
P&S Ejendomme ApS, Hvidovre

### Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshavere og direktører.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1