

## KABI Ejendomsselskab ApS

Kokkedalsvej 29  
2970 Hørsholm

CVR-nr. 34 88 23 55

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024



---

Willy Tarp  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KABI Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 7. maj 2024

Direktion



Willy Tarp  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejeren i KABI Ejendomsselskab ApS***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KABI Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, den 7. maj 2024

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 28 12 17 17



Henrik Johansen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17515

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KABI Ejendomsselskab ApS  
Kokkedalsvej 29  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 34 88 23 55

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

Willy Tarp, direktør

### Revisor

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Greve Strandvej 9  
2670 Greve

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med investering i ejendomme og ejendomsudlejning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 451.468, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 6.588.732.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KABI Ejendomsselskab ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder erstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>442.450</b>	<b>383.605</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		74.500	478.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>516.950</b>	<b>861.605</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		81.139	72.595
Finansielle omkostninger	2	-19.311	-13.854
<b>Resultat før skat</b>		<b>578.778</b>	<b>920.346</b>
Skat af årets resultat	3	-127.310	-202.458
<b>Årets resultat</b>		<b>451.468</b>	<b>717.888</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		451.468	717.888
		<b>451.468</b>	<b>717.888</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.690.000	5.428.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>5.690.000</b>	<b>5.428.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.690.000</b>	<b>5.428.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.349.013	2.087.228
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.349.013</b>	<b>2.087.228</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>48.844</b>	<b>1.020</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.397.857</b>	<b>2.088.248</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.087.857</b>	<b>7.516.248</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>6.508.732</u>	<u>6.057.264</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>6.588.732</u></b>	<b><u>6.137.264</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>836.194</u>	<u>812.284</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>836.194</u></b>	<b><u>812.284</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	25.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	13.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		545.531	436.727
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>103.400</u>	<u>91.014</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>662.931</u></b>	<b><u>566.700</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>662.931</u></b>	<b><u>566.700</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.087.857</u></b>	<b><u>7.516.248</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Særlige poster	1		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	6.057.264	6.137.264
Årets resultat	0	451.468	451.468
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>6.508.732</u></b>	<b><u>6.588.732</u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Særlige poster</b>		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Erstatning	<u>118.279</u>	<u>0</u>
	<u><b>118.279</b></u>	<u><b>0</b></u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste 2023 med kr. 118.279.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	17.790	13.577
Andre finansielle omkostninger	<u>1.521</u>	<u>277</u>
	<u><b>19.311</b></u>	<u><b>13.854</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	23.910	111.444
Sambeskatningsbidrag	<u>103.400</u>	<u>91.014</u>
	<u><b>127.310</b></u>	<u><b>202.458</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investeringsje- domme</u>
Kostpris 1. januar 2023	3.832.644
Tilgang i årets løb	<u>187.500</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>4.020.144</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.595.356
Årets værdireguleringer	<u>74.500</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.669.856</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>5.690.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

5,00 %

6,50 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med tkr. 241. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra tilsvarende.



## **Noter**

### **5 Egenkapital**

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KABI Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.