
KBM Ejendomme A/S

Nørre Søgade 11, 1370 København K

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 35 40 26 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
3 /5 2022

Linea Rothe Conforti
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KBM Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2022

Direktion

Kirsten Brøchner-Mortensen
adm. direktør

Bestyrelse

Helle Hessellund Bisholm
formand

Kirsten Brøchner-Mortensen

Linea Rothe Conforti

Thorkil Ernst Brzuchanski Rewers
Andersen

Hans Christian Smed

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KBM Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KBM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 3. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen
statsautoriseret revisor
mne32800

Daniel Nielsen
statsautoriseret revisor
mne45105

Selskabsoplysninger

Selskabet

KBM Ejendomme A/S
Nørre Søgade 11
1370 København K

Telefon: +45 33 45 77 00
E-mail: ejendom@arthurhotels.dk

CVR-nr.: 35 40 26 32
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. juli 2013
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Helle Hessellund Bisholm, formand
Kirsten Brøchner-Mortensen
Linea Rothe Conforti
Thorkil Ernst Brzuchanski Rewers Andersen
Hans Christian Smed

Direktion

Kirsten Brøchner-Mortensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		16.632.945	14.599.769
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-5.574.842	-5.460.211
Resultat før finansielle poster		11.058.103	9.139.558
Andre finansielle indtægter	3	40.220	61.004
Andre finansielle omkostninger	4	-3.760.565	-3.061.920
Resultat før skat		7.337.758	6.138.642
Skat af årets resultat	5	-1.663.088	-1.496.941
Årets resultat		5.674.670	4.641.701

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.674.670	4.641.701
		5.674.670	4.641.701

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		602.691.622	596.584.630
Installationer		15.495.898	16.502.890
Materielle anlægsaktiver	6	618.187.520	613.087.520
Anlægsaktiver		618.187.520	613.087.520
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		119.166	292.943
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.007.085	2.654.770
Andre tilgodehavender		6.356.096	6.225.740
Tilgodehavender		8.482.347	9.173.453
Likvide beholdninger		25.554.556	2.946.644
Omsætningsaktiver		34.036.903	12.120.097
Aktiver		652.224.423	625.207.617

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		29.334.086	27.510.821
Overført resultat		206.146.047	200.471.377
Egenkapital		235.980.133	228.482.198
Hensættelse til udskudt skat		85.562.303	83.449.496
Andre hensættelser		281.881	250.831
Hensatte forpligtelser		85.844.184	83.700.327
Gæld til realkreditinstitutter		271.272.155	251.272.143
Gældsbreve og leverandørgæld		9.800.000	9.800.000
Gæld til selskabsdeltagere		11.000.000	11.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	292.072.155	272.072.143
Gæld til realkreditinstitutter	7	10.542.128	7.033.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7	1.137.853	4.459.077
Gæld til tilknyttede virksomheder		336.211	3.667.611
Gæld til selskabsdeltagere	7	598.978	484.478
Deposita		23.827.017	23.845.724
Anden gæld		1.885.764	1.462.284
Kortfristede gældsforpligtelser		38.327.951	40.952.949
Gældsforpligtelser		330.400.106	313.025.092
Passiver		652.224.423	625.207.617
Hovedaktivitet	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	27.510.821	200.471.377	228.482.198
Årets nettoopskrivning	0	2.272.985	0	2.272.985
Skat af årets nettoopskrivning	0	-449.720	0	-449.720
Årets resultat	0	0	5.674.670	5.674.670
Egenkapital 31. december	500.000	29.334.086	206.146.047	235.980.133

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere ejendomme.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

	2021 DKK	2020 DKK
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	10.100
Andre finansielle indtægter	40.220	50.904
	40.220	61.004
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.000	76.700
Renteomkostninger til selskabsdeltagere	114.500	113.700
Andre finansielle omkostninger	3.644.065	2.871.520
	3.760.565	3.061.920
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	2.112.808	1.408.267
	2.112.808	1.408.267
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	1.663.088	1.496.941
Skat af egenkapitalbevægelser	449.720	-88.674
	2.112.808	1.408.267

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Installationer
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	580.531.933	17.669.473
Tilgang i årets løb	8.224.987	176.869
Kostpris 31. december	<u>588.756.920</u>	<u>17.846.342</u>
Opskrivninger 1. januar	36.341.214	0
Årets opskrivninger	2.272.986	0
Opskrivninger 31. december	<u>38.614.200</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	20.288.517	1.166.583
Årets afskrivninger	4.390.981	1.183.861
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>24.679.498</u>	<u>2.350.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>602.691.622</u>	<u>15.495.898</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	216.743.360	203.097.697
Mellem 1 og 5 år	54.528.795	48.174.446
Langfristet del	271.272.155	251.272.143
Inden for 1 år	10.542.128	7.033.775
	<u>281.814.283</u>	<u>258.305.918</u>
Gældsbreve og leverandørgæld		
Mellem 1 og 5 år	9.800.000	9.800.000
Langfristet del	9.800.000	9.800.000
Øvrig kortfristet gæld til leverandører	1.137.853	4.459.077
	<u>10.937.853</u>	<u>14.259.077</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Gæld til selskabsdeltagere		
Mellem 1 og 5 år	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Langfristet del	11.000.000	11.000.000
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>598.978</u>	<u>484.478</u>
	<u>11.598.978</u>	<u>11.484.478</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>618.187.520</u>	<u>613.087.520</u>

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Arthur Hotels A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Arthur Hotel A/S
Nørre Søgade 11
1370 København K

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBM Ejendomme A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse, reparationer samt kontorhold samt administrationsbidrag mv.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Hjælpepakker indregnes, når det er rimelig sikkert, at virksomheden overholder betingelserne for at modtage tilskuddet, og det er rimelig sikkert, at virksomheden vil modtage hjælpepakker. Hjælpepakker indregnes systematisk i resultatopgørelsen over den periode, som det vedrører. Hjælpepakker indregnes som andre driftsindtægter, eller i balancen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Arthur Hotels A/S-koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver (herunder domicilejendomme) måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte anlæg omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af anlæg indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er diskonteringsraten (forretningskravet). Forretningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Forretningskravet vurderes for hver enkelt ejendom baseret på ejendommens anvendelse og forhold i øvrigt. Forretningskravene er fastlagt til at udgøre mellem 4,00 % og 5,50% (2020: 4,00 % og 5,75%).

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	100 år
Installationer	15 år

Restværdierne for bygningerne udgør mellem 40-60% af kostprisen. Restværdien for øvrige anlægsaktiver er fastsat til 0 kr.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancen dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.