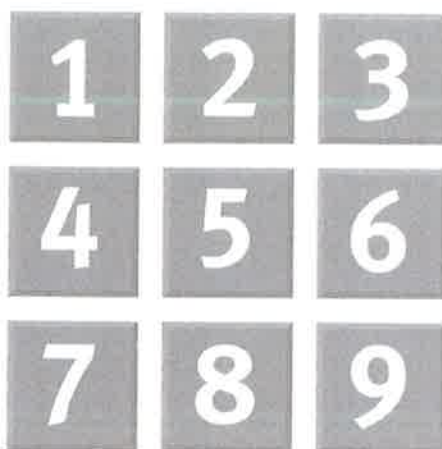


## **Kaplan-Bjerre Ejendomme ApS**

Chr. Eilersvej 1  
3390 Hundested

CVR-nr. 37 52 65 33



### **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. april 2021



---

Klaus Bjerre Nielsen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendt revisionsinteressentselskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kaplan-Bjerre Ejendomme ApS  
Chr. Eilersvej 1  
3390 Hundested

CVR-nr.: 37 52 65 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 10. marts 2016

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Klaus Bjerre Nielsen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendt Revisionsinteressentskab  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Kaplan-Bjerre Ejendomme 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 26. april 2021

**Direktion**



Klaus Bjerre Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Kaplan-Bjerre Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Kaplan-Bjerre Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 26. april 2021

**DØSSING & PARTNERE**  
*Godkendt Revisionsinteressentskab*  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

  
Anders Nyberg  
Registreret revisor  
**MNE-nr. mne32725**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at investere i ejendomme samt udlejning heraf.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaplan-Bjerre Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 balance-dagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger mv.

### **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**

Grunde og bygninger til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Ejendomme	50 år	46 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivning**

Reserve for opskrivning omfatter beløb, som selskabet har brugt ved opskrivning af ejendomme.

### **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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Gældsforpligtelser**

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>185.617</b>	<b>174.115</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13.408	-13.408
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>172.209</b>	<b>160.707</b>
Finansielle omkostninger	2	-45.060	-51.120
<b>Resultat før skat</b>		<b>127.149</b>	<b>109.587</b>
Skat af årets resultat	3	-29.054	-25.439
<b>Årets resultat</b>		<b>98.095</b>	<b>84.148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		98.095	84.148
		<b>98.095</b>	<b>84.148</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.892.526</u>	<u>1.915.152</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>1.892.526</b></u>	<u><b>1.915.152</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.892.526</b></u>	<u><b>1.915.152</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>1.892.526</b></u>	<u><b>1.915.152</b></u>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		325.368	332.558
Overført resultat		245.952	147.858
<b>Egenkapital</b>	5	<b>621.320</b>	<b>530.416</b>
Hensættelse til udskudt skat		96.250	95.362
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>96.250</b>	<b>95.362</b>
Gæld til realkreditinstitutter		794.705	841.705
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>794.705</b>	<b>841.705</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	49.000	50.000
Kreditinstitutter	6	171.503	205.472
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.237	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		94.014	146.362
Anden gæld		43.497	35.835
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>380.251</b>	<b>447.669</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.174.956</b>	<b>1.289.374</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.892.526</b>	<b>1.915.152</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	2020	2019
<b>1 Personaleomkostninger</b>	kr.	kr.
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	2020	2019
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.782	4.317
Andre finansielle omkostninger	43.278	46.803
	<b>45.060</b>	<b>51.120</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	26.138	22.182
Årets udskudte skat	888	1.229
	<b>27.026</b>	<b>23.411</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	29.054	25.439
Skat af egenkapitalbevægelser	-2.028	-2.028
	<b>27.026</b>	<b>23.411</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2020	<u>1.539.076</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>1.539.076</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	<u>460.924</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>460.924</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	84.848
Årets afskrivninger	<u>22.626</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>107.474</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>1.892.526</u></u></b>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>1.475.387</u>

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>5 Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	332.558	339.748
Skat af årets opskrivning	2.028	2.028
Tilbageførte opskrivninger i året	<u>-9.218</u>	<u>-9.218</u>
	<b><u><u>325.368</u></u></b>	<b><u><u>332.558</u></u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	582.400	631.705
Mellem 1 og 5 år	<u>212.305</u>	<u>210.000</u>
Langfristet del	794.705	841.705
Inden for et år	<u>49.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>843.705</u></b>	<b><u>891.705</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KBN Invest ApS (Administrationssselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 844, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 1.049.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 260 i ejendommen Industrivej 15, 3390 Hundested til sikkerhed for bankgæld.