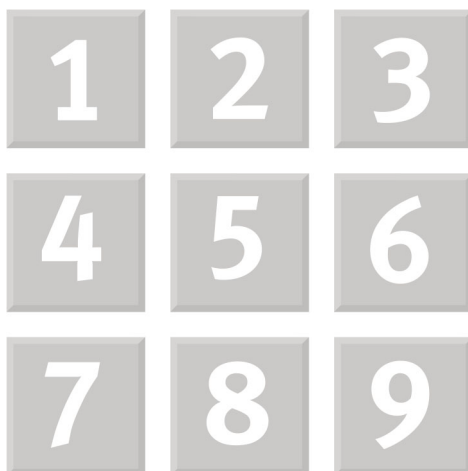


# Kaplan-Bjerre Ejendomme ApS

Chr. Eilersvej 1  
3390 Hundested

CVR-nr. 37 52 65 33



## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. juni 2022

---

Klaus Bjerre Nielsen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendte revisorer*

[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 2021 | 9           |
| Balance pr. 31. december 2021                   | 10          |
| Noter   | 12          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kaplan-Bjerre Ejendomme ApS  
Chr. Eilersvej 1  
3390 Hundested

CVR-nr.: 37 52 65 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 10. marts 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Klaus Bjerre Nielsen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 29. juni 2022

### 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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 29. juni 2022

**DØSSING & PARTNERE**  
*Godkendte revisorer*  
**CVR-nr. 42 49 17 48**

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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 nettorealisationsværdi.

## 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

|   | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>204.755</b> | <b>185.617</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -13.408        | -13.408        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>191.347</b> | <b>172.209</b> |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -43.792        | -45.060        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>147.555</b> | <b>127.149</b> |
| Skat af årets resultat  | 3    | -32.454        | -29.054        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>115.101</b> | <b>98.095</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 115.101        | 98.095         |
|   |      | <b>115.101</b> | <b>98.095</b>  |

## Balance pr. 31. december 2021

|                                 | Note | 2021             | 2020             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                 |      | kr.              | kr.              |
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger             |      | 1.869.900        | 1.892.526        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4    | <b>1.869.900</b> | <b>1.892.526</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>1.869.900</b> | <b>1.892.526</b> |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 15.440           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>15.440</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>6.216</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b>21.656</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>1.891.556</b> | <b>1.892.526</b> |

## Balance pr. 31. december 2021

|  | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       |      | 50.000           | 50.000           |
| Reserve for opskrivninger                |      | 318.178          | 325.368          |
| Overført resultat                        |      | 361.054          | 245.952          |
| <b>Egenkapital</b>                       | 5    | <b>729.232</b>   | <b>621.320</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 97.218           | 96.250           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>97.218</b>    | <b>96.250</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 743.981          | 794.705          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 6    | <b>743.981</b>   | <b>794.705</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 6    | 51.000           | 49.000           |
| Kreditinstitutter                        | 6    | 144.873          | 171.503          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 10.000           | 22.237           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 65.539           | 94.014           |
| Anden gæld                               |      | 49.713           | 43.497           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>321.125</b>   | <b>380.251</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>1.065.106</b> | <b>1.174.956</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>1.891.556</b> | <b>1.892.526</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 7    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 8    |                  |                  |

## Noter

|   | <u>2021</u><br>kr.   | <u>2020</u><br>kr.   |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                      |                      |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>1</u>             | <u>1</u>             |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                      |                      |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 1.414                | 1.782                |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>42.378</u>        | <u>43.278</u>        |
|   | <b><u>43.792</u></b> | <b><u>45.060</u></b> |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                      |                      |
| Årets aktuelle skat                               | 29.458               | 26.138               |
| Årets udskudte skat                               | <u>968</u>           | <u>888</u>           |
|   | <b><u>30.426</u></b> | <b><u>27.026</u></b> |
| der fordeler sig således:                         |                      |                      |
| Skat af årets resultat:                           | 32.454               | 29.054               |
| Skat af egenkapitalbevægelser                     | <u>-2.028</u>        | <u>-2.028</u>        |
|   | <b><u>30.426</u></b> | <b><u>27.026</u></b> |

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Grunde og<br/>bygninger</u> |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2021  | <u>1.539.076</u>               |
| Kostpris 31. december 2021   | <u>1.539.076</u>               |
| Opskrivninger 1. januar 2021   | <u>460.924</u>                 |
| Opskrivninger 31. december 2021  | <u>460.924</u>                 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021   | 107.474                        |
| Årets afskrivninger  | <u>22.626</u>                  |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021  | <u>130.100</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>   | <b><u><u>1.869.900</u></u></b> |
| Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget | <u>1.469.979</u>               |

## Noter

### 5 Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for<br>opskrivninger | Overført<br>resultat | I alt          |
|--|-------------------------|------------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 50.000                  | 325.368                      | 245.953              | 621.321        |
| Årets resultat                           | 0                       | 0                            | 115.101              | 115.101        |
| Skat af<br>egenkapitalbevægelser         | 0                       | 2.028                        | 0                    | 2.028          |
| Tilbageførte opskrivinger i<br>året      | 0                       | -9.218                       | 0                    | -9.218         |
| <b>Egenkapital 31.<br/>december 2021</b> | <b>50.000</b>           | <b>318.178</b>               | <b>361.054</b>       | <b>729.232</b> |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                       | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                |                |
| Efter 5 år                            | 525.000        | 582.400        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 218.981        | 212.305        |
| Langfristet del                       | 743.981        | 794.705        |
| Inden for et år                       | 51.000         | 49.000         |
|                                       | <b>794.981</b> | <b>843.705</b> |

### 7 Eventualforpligtelser

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, restgæld t.kr. 795 er der givet pant i grunde og bygninger på t. kr. 1.049. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 1.870.

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



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Klaus Bjerre Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-395264621510

IP: 87.63.xxx.xxx

2022-07-05 11:28:11 UTC

NEM ID 

## Anders Nyberg (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:44673894

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-07-05 11:29:08 UTC

NEM ID 

## Klaus Bjerre Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-395264621510

IP: 87.63.xxx.xxx

2022-07-05 11:32:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H8Z3T-WC3JH-OPM1P-SHWLH-61TONA-K7W03

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>