

K.B.A. Invest ApS

Nørre Boulevard 21, 4600 Køge

(CVR-nr. 37 96 63 12)

Årsrapport for 1. Januar - 31. December 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 19/6 2024

Anders Friis
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Beretning	6
Årsregnskab for 1. Januar - 31. December 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalforklaring	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.B.A. Invest ApS
Nørre Boulevard 21
4600 Køge

CVR-nr.: 37966312

Regnskabsperiode: 1. Januar - 31. December 2023

Direktion

Anders Friis
Bitten Friis

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. Januar - 31. December 2023 for K.B.A. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Køge, den 19. juni 2024

Direktion

Anders Friis
direktør

Bitten Friis
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i K.B.A. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.B.A. Invest ApS for 1. Januar - 31. December 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B med enkelte tilvalg fra klasse C. Vi har overholdt relevante etiske krav i international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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 til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Karlsunde, den 19. juni 2024

Rynord Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 90 99 35

Boye Gregers Rynord
statsautoriseret revisor
mnenr. 26720

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 414.803. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. Januar - 31. December 2023 og balancen pr. 31. December 2023.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for K.B.A. Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet ABF Invest ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. Januar - 31. December 2023

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	650.513	445.459
1 Personaleomkostninger	-275.937	-382.867
Driftsresultat	374.576	62.592
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	550.000	1.600.000
Andre finansielle indtægter	404	0
Andre finansielle omkostninger	-393.547	-369.511
Resultat før skat	531.433	1.293.081
2 Skat af årets resultat	-116.630	-269.974
ÅRETS RESULTAT	414.803	1.023.107
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	414.803	1.023.107
Anvendelse i alt	414.803	1.023.107

Balance pr. 31. December 2023**AKTIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
3 Grunde og bygninger	16.550.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	16.550.000	16.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	16.550.000	16.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.688	6.251
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.490	8.086
Andre tilgodehavender	0	81.179
Tilgodehavender i alt	12.178	95.516
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	12.178	95.516
AKTIVER I ALT	16.562.178	16.095.516

Balance pr. 31. December 2023**PASSIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	2.289.308	1.874.505
EGENKAPITAL I ALT	2.489.308	2.074.505
2 Udskudt skat	1.610.899	1.494.269
HENSÆTTELSER I ALT	1.610.899	1.494.269
Gæld til realkreditinstitutter	4.037.920	4.286.660
Anden gæld	5.440.001	5.653.334
4 Langfristet gæld i alt	9.477.921	9.939.994
Gæld til realkreditinstitutter	247.088	238.862
Kreditinstitutter m.v.	616.723	656.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	16.250
Kortfristet del af langfristet gæld	213.333	213.333
Anden gæld	1.867.202	1.454.585
Periodeafgrænsningsposter	23.454	7.250
Kortfristet gæld i alt	2.984.050	2.586.748
GÆLD I ALT	12.461.971	12.526.742
PASSIVER I ALT	16.562.178	16.095.516
5 Dagsværdireguleringer		
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalforklaring

	2023 kr.	2022 kr.
1 Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	200.000	200.000
Virksomhedskapitalen har i tidligere år ændret sig som følger:		
Et år tilbage		
Saldo primo	200.000	
Saldo ultimo	200.000	
To år tilbage		
Saldo primo	200.000	
Saldo ultimo	200.000	
Tre år tilbage		
Saldo primo	200.000	
Saldo ultimo	200.000	
Fire år tilbage		
Saldo primo	200.000	
Saldo ultimo	200.000	
Overført resultat		
Saldo primo	1.874.505	851.398
Årets resultat	414.803	1.023.107
Saldo ultimo	2.289.308	1.874.505
Egenkapital ultimo	2.489.308	2.074.505

Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	268.036	374.168
Andre udgifter til social sikring	7.901	8.699
Personaleomkostninger i alt	<u>275.937</u>	<u>382.867</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1,3</u>	<u>1,3</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	116.630	269.974
Skat af årets resultat i alt	<u>116.630</u>	<u>269.974</u>
3 Grunde og bygninger		
Investeringsejendom beliggende i Hårlev værdiansat udfra en afkastprocent på 5% vurderet udfra ejendommens art, normal indtjening og beliggenhed. Investeringsejendomme beliggende i Køge er værdiansat udfra afkastprocenter fra 5,25% til 8,5% fastsat udfra ejendommens art, normal indtjening og beliggenhed. Forøges indtjeningskravet med 0,5% på alle ejendomme reduceres værdiansættelsen med t.kr. 2.169. Reduceres indtjeningskravet med 0,5% på alle ejendomme forøges værdiansættelsen med t.kr. 2.229.		
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>8.362.492</u>	<u>8.187.046</u>
5 Dagsværdireguleringer		
Uraliseret dagsværdiregulering, investeringsejendomme:		
Dagsværdi ultimo regnskabsåret	<u>16.550.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i resultatopgørelsen	<u>550.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i egenkapitalen	<u>429.000</u>	

Noter

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
-------------	-------------	-------------

6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Sambeskatning**

K.B.A. Invest ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ABF Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Anders Friis

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Friis
Direktør
På vegne af K.B.A. Invest ApS
ID: 0760d78b-6bee-4824-98bf-368230f52549
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 09:37:01
Underskrevet med MitID



Anders Friis

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Friis
Dirigent
På vegne af K.B.A. Invest ApS
ID: 0760d78b-6bee-4824-98bf-368230f52549
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 09:37:01
Underskrevet med MitID



Bitten Friis

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bitten Friis
Direktør
På vegne af K.B.A. Invest ApS
ID: edc1e469-ad66-4f64-b3fa-7fcef445ca0
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 21:07:48
Underskrevet med MitID



Boye Gregers Rynord

Navnet returneret af dansk MitID var:
Boye Gregers Rynord
Statsautoriseret revisor
På vegne af Rynord Revision statsautoriseret revisionsanpa...
ID: 4e9b9551-3134-41d0-8b03-56ab7a89dd88
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 10:00:50
Underskrevet med MitID

