

## **K.B.A. Invest ApS**

**Nørre Boulevard 21, 4600 Køge**

**(CVR-nr. 37 96 63 12)**

### **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 25/5 2022

---

Anders Friis  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	<b>6</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>7</b>
Resultatopgørelse	<b>10</b>
Balance	<b>11</b>
Egenkapitalforklaring	<b>13</b>
Noter	<b>14</b>

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 37966312

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

**Direktion**

Anders Friis  
Bitten Friis

## Ledespåtegning

---

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

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 25. maj 2022

### 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 2021 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. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR - danske reviderers Etiske regler for revisorer, 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 25. maj 2022

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

Boye Gregers Rynord  
statsautoriseret revisor  
mnenr. 26720

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 481.105. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2021 og balancen pr. 31. december 2021.

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.

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.

## 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 salgpris 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>667.077</b>	<b>713.832</b>
1 Personaleomkostninger	-381.220	-83.935
<b>Driftsresultat</b>	<b>285.857</b>	<b>629.897</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	670.000	0
Andre finansielle omkostninger	-353.159	-289.240
<b>Resultat før skat</b>	<b>602.698</b>	<b>340.657</b>
2 Skat af årets resultat	-121.593	-74.945
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>481.105</b>	<b>265.712</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	481.105	265.712
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>481.105</b>	<b>265.712</b>

**Balance pr. 31. december****AKTIVER**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
3 Grunde og bygninger	14.400.000	13.730.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.400.000</b>	<b>13.730.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.400.000</b>	<b>13.730.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.000	1.909
Andre tilgodehavender	116.150	10.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>122.150</b>	<b>11.909</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>122.150</b>	<b>11.909</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>14.522.150</b>	<b>13.741.909</b>

**Balance pr. 31. december****PASSIVER**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	851.398	370.293
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.051.398</b>	<b>570.293</b>
2 Udskudt skat	1.224.295	1.102.702
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>1.224.295</b>	<b>1.102.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.530.452	4.760.523
Anden gæld	5.013.333	6.080.001
4 <b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>9.543.785</b>	<b>10.840.524</b>
Gæld til realkreditinstitutter	230.150	229.880
Kreditinstitutter m.v.	453.019	237.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	16.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	39.477	20.000
Selskabsskat	0	74.659
Kortfristet del af langfristet gæld	213.333	213.333
Anden gæld	1.744.326	437.179
Periodeafgrænsningsposter	6.117	0
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>2.702.672</b>	<b>1.228.390</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>12.246.457</b>	<b>12.068.914</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>14.522.150</b>	<b>13.741.909</b>
1 Dagsværdireguleringer		
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalforklaring**

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	200.000	200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
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	
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	370.293	104.581
Årets resultat	481.105	265.712
<b>Saldo ultimo</b>	<b>851.398</b>	<b>370.293</b>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	0	6.400.000
Betalt udbytte	0	-6.400.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.051.398</b>	<b>570.293</b>

**Noter**

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Andre udgifter til social sikring	20.594	12.439
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b><u>381.220</u></b>	<b><u>83.935</u></b>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	74.659
Årets regulering af udskudt skat	121.593	286
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>121.593</u></b>	<b><u>74.945</u></b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Investeringsejendomme består af 4 ejendomme i Køge og 1 ejendom i Hårlev. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i forventede indtægter og udgifter på porteføljen. Værdiberegning foretages ud fra en diskonteringsrente på 7% og en forventet inflation på 2%. En ændring i diskonteringsrenten på +/- 0,5% betyder en ændring i værdien på t.kr. -1.238/+1.516. En ændring i inflationen på +/- 0,5% betyder en ændring i værdien på t.kr. +1.529/-1.253.		
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>8.664.775</u>	<u>9.036.334</u>
<b>5 Dagsværdireguleringer</b>		
Uraliseret dagsværdiregulering, investeringsejendomme:		
Dagsværdi ultimo regnskabsåret	<u>14.400.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i resultatopgørelsen	<u>670.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i egenkapitalen	<u>522.600</u>	

**Noter**

---

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>5.901.000</u>	
Bogført værdi af ejendomme	<u>11.400.000</u>	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>1.000.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>5.450.000</u>	





Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-044288773514

**Bitten Friis**  
direktør

27-05-2022 09:32

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-709796718291

**Anders Friis**  
direktør og dirigent

27-05-2022 11:14

NEM ID

Serienummer: CVR:36909935-RID:63008121

**Boye Gregers Rynord**  
statsautoriseret revisor

27-05-2022 11:47

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: f01eda17-4ac4-433e-8073-96ff4936de94



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.  
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

1150 2021 Årsrapport KBA Invest ApS.pdf

### Øvrige dokumenter i transaktionen

1130 2021 Årsrapport ABF Invst ApS.pdf

1130 2021 Specifikationshæfte til Årsrapport ABF Invest ApS.pdf

1150 2021 Specifikationshæfte til Årsrapport KBA Invest ApS.pdf

1160 2021 Årsrapport Køge Bolig Administration ApS.pdf

1160 2021 Specifikationshæfte til Årsrapport Køge Bolig Administration ApS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2022-05-25 14:43 Underskriftsprocessen er startet

2022-05-25 14:43 En besked er sendt til Bitten Friis

2022-05-26 14:43 Påmindelse er sendt til modtager: Bitten Friis

2022-05-27 09:31 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Bitten Friis og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 77.66.x.x

2022-05-27 09:32 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Bitten Friis

2022-05-27 09:32 Bitten Friis har underskrevet dokumentet 1150 2021 Årsrapport KBA Invest ApS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-044288773514)

2022-05-27 09:33 Alle dokumenter sendt til Bitten Friis er blevet underskrevet

2022-05-27 09:33 Underskriftsprocessen er startet

2022-05-27 09:33 En besked er sendt til Anders Friis

2022-05-27 11:13 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Anders Friis og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 77.66.x.x

2022-05-27 11:14 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Anders Friis

2022-05-27 11:14 Anders Friis har underskrevet dokumentet 1150 2021 Årsrapport KBA Invest ApS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-709796718291)

2022-05-27 11:15 Alle dokumenter sendt til Anders Friis er blevet underskrevet

2022-05-27 11:15 Underskriftsprocessen er startet

2022-05-27 11:16 En besked er sendt til Boye Gregers Rynord

2022-05-27 11:45 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Boye Gregers Rynord og identifikationsmetoden NemID medarbejdersignatur blev anvendt fra IP adresse 80.196.x.x

2022-05-27 11:47 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Boye Gregers Rynord

2022-05-27 11:47 Boye Gregers Rynord har underskrevet dokumentet 1150 2021 Årsrapport KBA Invest ApS.pdf via NemID medarbejder (Unikt ID: CVR:36909935-RID:63008121)

2022-05-27 11:48 Alle dokumenter sendt til Boye Gregers Rynord er blevet underskrevet

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo