

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

**Nørre Boulevard 21, 4600 Køge**

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

### **Årsrapport for 1. Januar - 31. December 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 25/6 2023

---

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 2022</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 2022

### Direktion

Anders Friis  
Bitten Friis

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. Januar - 31. December 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. Januar - 31. December 2022.

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 24. juni 2023

### 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 2022 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.

Karlslunde, den 24. juni 2023

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. 1.023.107. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. Januar - 31. December 2022 og balancen pr. 31. December 2022.

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 2022**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>445.459</b>	<b>657.055</b>
1 Personaleomkostninger	-382.867	-371.198
<b>Driftsresultat</b>	<b>62.592</b>	<b>285.857</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.600.000	670.000
Andre finansielle omkostninger	-369.511	-353.159
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.293.081</b>	<b>602.698</b>
2 Skat af årets resultat	-269.974	-121.593
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.023.107</b>	<b>481.105</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.023.107	481.105
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>1.023.107</b>	<b>481.105</b>

**Balance pr. 31. December 2022****AKTIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
3 Grunde og bygninger	16.000.000	14.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.000.000</b>	<b>14.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>16.000.000</b>	<b>14.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.251	6.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.086	0
Andre tilgodehavender	81.179	116.150
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>95.516</b>	<b>122.150</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>95.516</b>	<b>122.150</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>16.095.516</b>	<b>14.522.150</b>

**Balance pr. 31. December 2022****PASSIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.874.505	851.398
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.074.505</b>	<b>1.051.398</b>
2 Udskudt skat	1.494.269	1.224.295
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>1.494.269</b>	<b>1.224.295</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.286.660	4.530.452
Anden gæld	5.653.334	5.866.667
4 <b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>9.939.994</b>	<b>10.397.119</b>
Gæld til realkreditinstitutter	238.862	230.150
Kreditinstitutter m.v.	656.468	453.019
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	16.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	39.477
Kortfristet del af langfristet gæld	213.333	213.333
Anden gæld	1.454.585	890.992
Periodeafgrænsningsposter	7.250	6.117
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>2.586.748</b>	<b>1.849.338</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>12.526.742</b>	<b>12.246.457</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.095.516</b>	<b>14.522.150</b>
5 Dagsværdireguleringer		
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalforklaring**

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 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	851.398	370.293
Årets resultat	1.023.107	481.105
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.874.505</b>	<b>851.398</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.074.505</b>	<b>1.051.398</b>

## Noter

---

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	374.168	360.626
Andre udgifter til social sikring	8.699	10.572
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b><u>382.867</u></b>	<b><u>371.198</u></b>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	269.974	121.593
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>269.974</u></b>	<b><u>121.593</u></b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Investeringsejendom beliggende i Hårlev værdiansat ud fra en afkastprocent på 5% vurderet ud fra ejendommens art, ejendommens normal indtjening og beliggenhed. Investeringsejendomme beliggende i Køge er værdiansat ud fra afkastprocenter fra 4,25% til 8,5% fastsat ud fra ejendommens art, deres normal indtjening og beliggenhed. Forøges indtjeningskravet med 0,5% på alle ejendomme reduceres værdiansættelsen med t.kr. 2.344. Reduceres indtjeningskravet med 0,5% på alle ejendomme forøges værdiansættelsen med t.kr. 3.381.		
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>8.187.046</u>	<u>8.664.775</u>
<b>5 Dagsværdireguleringer</b>		
Uraliseret dagsværdiregulering, investeringsejendomme:		
Dagsværdi ultimo regnskabsåret	<u>16.000.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.600.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i egenkapitalen	<u>1.248.000</u>	

**Noter**

---

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> 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.



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

## Underskrivere

  <b>Bitten Friis</b> direktør edc1e469-ad66-4f64-b3fa-7fcef445ca0 26-06-2023 11:38	  <b>Anders Friis</b> direktør og dirigent 0760d78b-6bee-4824-98bf-368230f52549 26-06-2023 11:42
  <b>Boye Gregers Rynord</b> statsautoriseret revisor 4e9b9551-3134-41d0-8b03-56ab7a89dd88 Rynord Revision statsautoriseret revisionsanparts... 26-06-2023 11:46	

## Dokumenter i transaktionen

1150 2022 Årsrapport.pdf	Nærværende dokument
1130 2022 Specifikationshæfte til Årsrapport.pdf	
1130 2022 Årsrapport.pdf	
1140 2022 Årsrapport.pdf	
1150 2022 Specifikationshæfte til Årsrapport.pdf	
1160 2022 Specifikationshæfte til Årsrapport.pdf	
1160 2022 Årsrapport.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.