

KBN Ejendomme ApS**Kravnsøparken 8
6710 Esbjerg V****CVR-nr. 40 52 87 68****Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

Eva Hye Sook Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KBN 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Esbjerg V, den 30. juni 2024

Direktion

Eva Hye Sook Thomsen
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KBN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KBN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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.

Bramming, den 30. juni 2024

VENDELBO
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10 11 08 07

Esbern Vendelbo Andersen
statsautoriseret revisor
mne8900

Selskabsoplysninger

Selskabet

KBN Ejendomme ApS
Kravnsøparken 8
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 40 52 87 68

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 19. maj 2019

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Esbjerg

Direktion

Eva Hye Sook Thomsen, adm. direktør

Revisor

VENDELBO
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Industrivej 24
6740 Bramming

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udleje og investering i fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 322.450, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 448.605.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBN Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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 balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger i forbindelse med udlejning, samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, direkte omkostninger i forbindelse med udlejning mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Ejendom

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 50%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.115.690	373.465
Personaleomkostninger	1	<u>-60.088</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.055.602	373.465
Af- og nedskrivninger	2	<u>-206.379</u>	<u>-167.442</u>
Resultat før finansielle poster		849.223	206.023
Finansielle indtægter	3	302	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-423.081</u>	<u>-187.030</u>
Resultat før skat		426.444	18.993
Skat af årets resultat	5	<u>-103.994</u>	<u>-4.179</u>
Årets resultat		<u>322.450</u>	<u>14.814</u>
Overført resultat		<u>322.450</u>	<u>14.814</u>
		<u>322.450</u>	<u>14.814</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	<u>11.014.721</u>	<u>10.658.536</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.014.721</u>	<u>10.658.536</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.014.721</u>	<u>10.658.536</u>
Andre tilgodehavender		745.228	267.847
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>99.704</u>
Tilgodehavender		<u>745.228</u>	<u>367.551</u>
Likvide beholdninger		<u>355.374</u>	<u>4.490</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.100.602</u>	<u>372.041</u>
Aktiver i alt		<u>12.115.323</u>	<u>11.030.577</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		408.605	86.155
Egenkapital		<u>448.605</u>	<u>126.155</u>
Hensættelse til udskudt skat		357.504	253.510
Hensatte forpligtelser i alt		<u>357.504</u>	<u>253.510</u>
Andre kreditinstitutter		9.862.842	0
Deposita		249.840	267.094
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>10.112.682</u>	<u>267.094</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	257.102	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		791.070	10.353.818
Anden gæld		148.360	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.196.532</u>	<u>10.383.818</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.309.214</u>	<u>10.650.912</u>
Passiver i alt		<u>12.115.323</u>	<u>11.030.577</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	86.155	126.155
Årets resultat	0	322.450	322.450
Egenkapital 31. december 2023	40.000	408.605	448.605

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	71.341	111.341
Årets resultat	0	14.814	14.814
Egenkapital 31. december 2022	40.000	86.155	126.155

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	60.000	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>88</u>	<u>0</u>
	<u>60.088</u>	<u>0</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>206.379</u>	<u>167.442</u>
	<u>206.379</u>	<u>167.442</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>302</u>	<u>0</u>
	<u>302</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	253.399	186.727
Andre finansielle omkostninger	<u>169.682</u>	<u>303</u>
	<u>423.081</u>	<u>187.030</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-99.704
Årets udskudte skat	<u>103.994</u>	<u>103.883</u>
	<u>103.994</u>	<u>4.179</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	11.017.662
Tilgang i årets løb	<u>562.565</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>11.580.227</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	359.127
Årets af-/nedskrivninger	<u>206.379</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>565.506</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>11.014.721</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2023</u>	<u>Gæld 31. december 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Andre kreditinstitutter	0	10.119.944	257.102	8.779.923
Deposita	<u>267.094</u>	<u>249.840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>267.094</u>	<u>10.369.784</u>	<u>257.102</u>	<u>8.779.923</u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Eva Sook Nielsen Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret (1. juli) 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede nettoskatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for andre kreditinstitutter, t.kr. 10.120, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 11.015.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.220, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.