

**KB Group ApS
Skippervænget 100
6710 Esbjerg V**

CVR-nummer: 41 11 57 93

**ÅRSRAPPORT
2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 27. januar 2020 - 30. juni 2021

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 27. januar 2020 - 30. juni 2021 for KB Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 27. januar 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 10. december 2021

Direktion

Emil Fibiger Bælum

Lasse Kræn Steffensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KB Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KB Group ApS for perioden 27. januar 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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 os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, den 10. december 2021

ECO Revision ApS

CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll
Registreret revisor
mne418

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KB Group ApS Skippervænget 100 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 41 11 57 93
	Stiftet: 27. januar 2020
	Regnskabsår: 27. januar - 30. juni
Direktion	Emil Fibiger Bælum Lasse Kræn Steffensen
Væsentligste aktivitet	Virksomhedens formål er boligudlejning og beslægtet erhverv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KB Group ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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 ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta.

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

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
27. JANUAR 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	95.070
Andre finansielle omkostninger.....	-90.082
RESULTAT FØR SKAT	4.988
1 Skat af årets resultat.....	-1.078
ÅRETS RESULTAT	3.910
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat.....	3.910
DISPONERET I ALT	3.910

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
AKTIVER

	2020/21
2 Investeringsejendomme	3.187.785
Materielle anlægsaktiver	3.187.785
ANLÆGSAKTIVER	3.187.785
AKTIVER	3.187.785

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
PASSIVER

	2020/21
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat.....	3.910
	43.910
3 EGENKAPITAL.....	43.910
Prioritetsgæld.....	2.347.293
Deposita	73.500
	2.420.793
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.420.793
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	78.500
Kreditinstitutter.....	32.739
Gæld til associerede virksomheder	20.000
Selskabsskat.....	1.078
Anden gæld.....	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	565.765
	723.082
Kortfristede gældsforpligtelser	723.082
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.143.875
PASSIVER	3.187.785

NOTER

	2020/21
1 Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat.....	1.078
	<u>1.078</u>
	Investeringseje- ndomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	0
Tilgang i årets løb	3.187.785
Afgang i årets løb	0
	<u>3.187.785</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>3.187.785</u>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2021	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>3.187.785</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret metode. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8 %. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 0,3 mio kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 11.543 kr. per kvadratmeter.

Den faktiske leje pr m2 for ejendommene udgør 987 kr. Størrelsen af ejendommene udgør tilsammen 303 m2. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. Selskabet har primært indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesvarsel på 3 måneder.

NOTER

	Primo	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	40.000	0	40.000
Overført resultat.....	0	3.910	3.910
	<u>40.000</u>	<u>3.910</u>	<u>43.910</u>
	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>3.910</u></u>	<u><u>43.910</u></u>
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	2.425.793	78.500	2.027.000
Deposita	73.500	0	0
	<u>2.499.293</u>	<u>78.500</u>	<u>2.027.000</u>
	<u><u>2.499.293</u></u>	<u><u>78.500</u></u>	<u><u>2.027.000</u></u>