

## **KBE Ejendomme Holding Aps**

**Stenagervej 6**

**4200 Slagelse**

**CVR-nummer 41706406**

### **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2024

---

Kasper Bjerre Engkebølle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

KBE Ejendomme Holding Aps  
Stenagervej 6  
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 41706406  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Kasper Bjerre Engkebølle

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for KBE Ejendomme Holding Aps.

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

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Det er min 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 28. juni 2024

**Direktionen:**

Kasper Bjerre Engkebølle

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i KBE Ejendomme Holding Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for KBE Ejendomme Holding Aps for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 27. juni 2024

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom  
Partner, Registreret revisor  
mne15744

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været investering i kapitalandel og udlejningsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>96.360</b>	<b>104</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	50
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>96.360</b>	<b>154</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	466.432	245
	Finansielle indtægter	88	0
	Finansielle omkostninger	-25.832	-29
	<b>Resultat før skat</b>	<b>537.048</b>	<b>370</b>
	Skat af årets resultat	-16.494	-29
	<b>Årets resultat</b>	<b>520.554</b>	<b>341</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	61.000	59
	Overført resultat	459.554	282
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>520.554</b>	<b>341</b>

1 Antal beskæftigede

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendomme	1.500.000	1.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.383.370	917
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.383.370</b>	<b>917</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.883.370</b>	<b>2.417</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	127.992	235
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	136.642	76
	Andre tilgodehavender	42.968	61
	Periodeafgrænsningsposter	4.302	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>311.904</b>	<b>375</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>482.383</b>	<b>431</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>794.287</b>	<b>807</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.677.657</b>	<b>3.224</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	2.330.004	1.870
	Foreslået udbytte	61.000	59
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.441.004</b>	<b>1.979</b>
	Hensættelser til udskudt skat	33.115	33
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>33.115</b>	<b>33</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	948.928	980
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>948.928</b>	<b>980</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	31.880	32
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.923	10
	Selskabsskat	130.988	94
	Anden gæld	73.383	54
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	435	42
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>254.609</b>	<b>231</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.203.537</b>	<b>1.211</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.677.657</b>	<b>3.224</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	50	1.870	59	1.979
Udbetalt udbytte	0	0	-59	-59
Årets resultat	0	460	61	521
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>2.330</b>	<b>61</b>	<b>2.441</b>

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

### 1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede mod 1 sidste år.

### 2 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	1.328.544	1.329
Kostpris 31. december	<u>1.328.544</u>	<u>1.329</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	171.456	121
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>50</u>
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>171.456</u>	<u>171</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>1.500</u></b>

Investeringsejendomme 1 udlejningsejendomme beliggende i Korsør. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening når denne er i drift. I opstartsperiode værdiansættes til kostpris.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2023	2022
Årlig hensat til vedligeholdelse	100	100
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,5	7,5

### 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	1.412.720	1.413
Kostpris 31. december	<u>1.412.720</u>	<u>1.413</u>
Værdireguleringer 1. januar	-495.782	-740
Årets resultatandel	<u>466.432</u>	<u>245</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-29.350</u>	<u>-496</u>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>1.383.370</u></b>	<b><u>917</u></b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
KBE Byg ApS	4200 Slagelse	100%

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
-------	-------------	-------------------

---

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	819.724	851
--	---------	-----

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med KBE Byg ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med KBE Byg ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 130 pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 980, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 1.500.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående på selskabets bankkonti.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kasper Bjerre Engkebølle

Direktionsmedlem

Serienummer: 664cbb2b-776c-449a-99c9-5a9c9b036815

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-06-30 13:19:26 UTC



## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: 3db3ecc4-5651-4bd7-b8d1-7c9157fda2b9

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-30 13:20:30 UTC



## Kasper Bjerre Engkebølle

Dirigent

Serienummer: 664cbb2b-776c-449a-99c9-5a9c9b036815

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-06-30 13:25:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 15DBZ-NTTXX-KIVLQ-1MUJ26-EQPJE-2Z8DH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet 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 sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**