

# **KB Group ApS**

**CVR-nr.: 41115793**

Skippervænget 100  
6710 Esbjerg V

Årsrapport  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**03/12/2022**

---

**Lasse Kræn Steffensen**

---

**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

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

e-mailadresse: Lasse.Steffensen@icloud.com

CVR-nr.: 41115793

Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2021 - 30. juni 2022 for EB investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Esbjerg, den 03/12/2022

**Direktion**

Emil Fibiger Bælum

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet primære aktiviteter er at udleje boligere til private.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør et overskud på 149 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### GENERELT

#### 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.

#### 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 finansiell 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

#### **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 gælds metode 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 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

|   | Note | 2021/22        | 2020/21       |
|---|------|----------------|---------------|
|   |      | kr.            | kr.           |
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>              |      | <b>194.184</b> | <b>95.070</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>         |      | <b>194.184</b> |               |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    |      | 29.131         |               |
| Andre finansielle omkostninger                  |      | -40.840        | -90.082       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>               |      | <b>182.475</b> | <b>4.988</b>  |
| Skat af årets resultat                          |      | -33.736        | -1.078        |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>148.739</b> | <b>3.910</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |      |                |               |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |      | 114.400        |               |
| Overført resultat                               |      | 34.339         | 3.910         |
| <b>I alt</b>                                    |      | <b>148.739</b> | <b>3.910</b>  |

## Balance 30. juni 2022

### Aktiver

|                                       | Note | 2021/22          | 2020/21          |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                       |      | kr.              | kr.              |
| Investeringsejendomme                 |      | 3.216.916        | 3.187.785        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>3.216.916</b> | <b>3.187.785</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>3.216.916</b> | <b>3.187.785</b> |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |      | <b>3.216.916</b> | <b>3.187.785</b> |

## Balance 30. juni 2022

### Passiver

|   | Note | 2021/22          | 2020/21          |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.   |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat   |      | 38.249           | 3.910            |
| Forslag til udbytte   |      | 114.400          |                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |      | <b>192.649</b>   | <b>43.910</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 2.268.253        | 2.347.293        |
| Skyldig selskabsskat  |      | 33.736           |                  |
| Deposita  |      | 73.500           | 73.500           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |      | <b>2.375.489</b> | <b>2.420.793</b> |
| Gæld til banker   |      | 158.435          | 32.739           |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt   |      | 78.500           |                  |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder                             |      | 20.000           | 20.000           |
| Skyldig selskabsskat  |      | 1.078            | 1.078            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 25.000           | 25.000           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                                       |      | 365.765          | 565.765          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |      | <b>648.778</b>   | <b>723.082</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |      | <b>3.024.267</b> | <b>3.143.875</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |      | <b>3.216.916</b> | <b>3.187.785</b> |

# Noter

## 1. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

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 0,19 mio kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 0,21 mio kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 10.616 kr. per kvadratmeter. Størrelsen af ejendommene udgør tilsammen 303 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. Selskabet har primært indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesvarsel på 3 måneder.

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                  | 2021/22 |
|----------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte     | 0       |
| Der er ingen ansatte i selskabet |         |