

**KBH APS**  
**LÆSSØEGADE 60, 5230 ODENSE M**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. maj 2022

---

Mogens Ulrik Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                                  | Side  |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....                                         | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                                               |       |
| Ledelsespåtegning.....                                           | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                         |       |
| Ledelsesberetning.....                                           | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....                                           | 7     |
| Balance.....                                                     | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                        | 9     |
| Noter.....                                                       | 10    |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | KBH ApS                                    |
|                      | Læssøegade 60                              |
|                      | 5230 Odense M                              |
|                      | CVR-nr.: 39 93 94 44                       |
|                      | Stiftet: 7. oktober 2018                   |
| <b>Direktion</b>     | Kommune: Odense                            |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december      |
|                      | Kirsten Bern                               |
|                      | Mogens Ulrik Andersen                      |
|                      |                                            |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab |
|                      | Grønnemosevej 6                            |
|                      | 5700 Svendborg                             |
| <b>Pengeinstitut</b> | Handelsbanken                              |
|                      | Klingenberg 16                             |
|                      | 5000 Odense C                              |
|                      | Sparekassen Kronjylland                    |
|                      | Finlandgade 1. st. th.                     |
|                      | 5000 Odense C                              |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KBH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 2. maj 2022

Direktion:

---

Kirsten Bern

---

Mogens Ulrik Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i KBH ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KBH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 2. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Som følge af driftsunderskud er selskabskapitalen ikke intakt. Ledelsen er bekendt med kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven og det forventes, at selskabskapitalen reetableres ved fremtidig indtjening.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|                                        | <b>Note</b> | <b>2021<br/>kr.</b> | <b>2020<br/>kr.</b> |
|----------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>BRUTTOTAB.....</b>                  |             | <b>-6.534</b>       | <b>41.768</b>       |
| Af- og nedskrivninger.....             |             | -25.207             | -25.207             |
| <b>DRIFTSRESULTAT.....</b>             |             | <b>-31.741</b>      | <b>16.561</b>       |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1           | -24.581             | -32.771             |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>          |             | <b>-56.322</b>      | <b>-16.210</b>      |
| Skat af årets resultat.....            | 2           | 6.846               | -1.986              |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>             |             | <b>-49.476</b>      | <b>-18.196</b>      |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |             |                     |                     |
| Overført resultat.....                 |             | -49.476             | -18.196             |
| <b>I ALT.....</b>                      |             | <b>-49.476</b>      | <b>-18.196</b>      |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |      | 2.445.054        | 2.470.261        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          |      | <b>2.445.054</b> | <b>2.470.261</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>2.445.054</b> | <b>2.470.261</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat.....              |      | 4.769            | 0                |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |      | <b>4.769</b>     | <b>0</b>         |
| Likvide beholdninger.....                     |      | 9.061            | 14.557           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>13.830</b>    | <b>14.557</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>2.458.884</b> | <b>2.484.818</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                  |                  |
| Selskabskapital.....                          |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat.....                        |      | -92.359          | -42.883          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>-42.359</b>   | <b>7.117</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |      | 2.453            | 4.530            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>             |      | <b>2.453</b>     | <b>4.530</b>     |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |      | 1.711.524        | 1.768.650        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | 3    | <b>1.711.524</b> | <b>1.768.650</b> |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |      | 58.600           | 57.800           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 8.125            | 8.350            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |      | 664.387          | 593.507          |
| Selskabsskat.....                             |      | 0                | 2.174            |
| Anden gæld.....                               |      | 56.154           | 42.690           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |      | <b>787.266</b>   | <b>704.521</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |      | <b>2.498.790</b> | <b>2.473.171</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>2.458.884</b> | <b>2.484.818</b> |
| Eventualposter mv.                            | 4    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5    |                  |                  |
| Medarbejderforhold                            | 6    |                  |                  |

# EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                           | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021.....           | 50.000               | -42.883              | 7.117          |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | -49.476              | -49.476        |
| <b>Egenkapital 31. december 2021.....</b> | <b>50.000</b>        | <b>-92.359</b>       | <b>-42.359</b> |

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                             |                  |               |                  |                  | Note     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|----------|
|                                                                                                                                                                                                             |                  | 2021          | 2020             |                  |          |
|                                                                                                                                                                                                             |                  | kr.           | kr.              |                  |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                                                                                                                                                                       |                  |               |                  |                  | <b>1</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....                                                                                                                                                         |                  | 0             | 7.333            |                  |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                                                                                                                                                                      |                  | 24.581        | 25.438           |                  |          |
|                                                                                                                                                                                                             |                  | <b>24.581</b> | <b>32.771</b>    |                  |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                                                                                                                                                               |                  |               |                  |                  | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....                                                                                                                                                         |                  | -4.769        | 2.174            |                  |          |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....                                                                                                                                                                |                  | 0             | -5               |                  |          |
| Regulering af udskudt skat.....                                                                                                                                                                             |                  | -2.077        | -183             |                  |          |
|                                                                                                                                                                                                             |                  | <b>-6.846</b> | <b>1.986</b>     |                  |          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                                                                                                                                      |                  |               |                  |                  | <b>3</b> |
|                                                                                                                                                                                                             | 31/12 2021       | Afdrag        | Restgæld         | 31/12 2020       |          |
|                                                                                                                                                                                                             | gæld i alt       | næste år      | efter 5 år       | gæld i alt       |          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                                                                                                                                                                              | 1.770.124        | 58.600        | 1.507.400        | 1.826.450        |          |
|                                                                                                                                                                                                             | <b>1.770.124</b> | <b>58.600</b> | <b>1.507.400</b> | <b>1.826.450</b> |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>                                                                                                                                                                                   |                  |               |                  |                  | <b>4</b> |
| Ingen.                                                                                                                                                                                                      |                  |               |                  |                  |          |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>                                                                                                                                                                           |                  |               |                  |                  |          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. |                  |               |                  |                  |          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for EMU ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.                                                                   |                  |               |                  |                  |          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                                                |                  |               |                  |                  | <b>5</b> |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.712 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.445 tkr..                                        |                  |               |                  |                  |          |
|                                                                                                                                                                                                             |                  | 2021          | 2020             |                  |          |
| <b>Medarbejderforhold</b>                                                                                                                                                                                   |                  |               |                  |                  | <b>6</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:                                                                                                                                                                    |                  | 1             | 1                |                  |          |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for KBH ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Omkostninger ejendom**

Ejendommens omkostninger omfatter ejendomsskat, fællesomkostninger og reparation og vedligeholdelse.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år    | 50 %      |

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.