

K.T. Revision, Vejle ApS

Niels Finsensvej 20, 7100 Vejle, CVR-NR. 70 96 98 15
Tlf. 75 82 04 44

KB Ejendomme 2023 ApS

Havrevænget 11

6000 Kolding

CVR-NR. 43 24 89 79

ÅRSRAPPORT

(1/1 2024 – 31/12 2024)

(3. regnskabsår)

(Eksternt regnskab)

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

Kolding, den 24. juni 2025

**Nichlas Baun
Dirigent**

*** REGISTREREDE REVISORER ***

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KB Ejendomme 2023 ApS for regnskabsåret 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24. juni 2025.

Direktion

Nichlas Baun

Ramus Schou Kjeldsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KB Ejendomme 2023 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KB Ejendomme 2023 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Vejle, den 24. juni 2025

K.T. Revision, Vejle ApS
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR 70969815

Gitte Thomsen Atp
Registreret revisor
MNE42794

Selskabsoplysninger

Selskabet	KB Ejendomme 2023 ApS Havrevænget 11, Vonsild 6000 Kolding CVR-nr.: 43248979 Stiftet: 9. maj 2022 Hjemstedskommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nichlas Baun Ramus Schou Kjeldsen
Revisor	K.T. Revision, Vejle ApS Godkendt Revisionsanpartsselskab Niels Finsensvej 20 7100 Vejle
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 24. juni 2025 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for at være tilfredsstillende.

Kapitaltab

Selskabet har mistet mere end 50% af selskabskapitalen, og ledelsen har derfor igangsat udarbejdelse af handlingsplan for reetablering af selskabets egenkapital. Ledelsen forventer, at selskabet vil kunne reetablere selskabskapitalen ved fremtidig drift.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KB Ejendomme 2023 ApS for 2024 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af husleje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommens drift, m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Baun Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" (alternativ: "Gæld til tilknyttede virksomheder") eller "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder".

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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger	25 år	(scrapværdi 1.050.000 kr.)
-----------	-------	----------------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Aktiver med en kostpris lig med den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser eller derunder, udgiftsføres i regnskabsåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter beløb som følge af sambeskatningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		45.940	10
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		16.857	30
Ordinært resultat før finansielle poster		29.083	-20
Andre finansielle omkostninger		51.512	48
Resultat før skat		-22.429	-68
Skat af årets resultat	1	3.417	-16
Årets resultat		-25.846	-52
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-63.584	-12
Årets resultat		-25.846	-52
Til disposition		-89.429	-64
Overført resultat		-89.429	-64
Disponeret i alt		-89.429	-64

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		1.468.483	1.485
Materielle anlægsaktiver i alt		1.468.483	1.485
Anlægsaktiver i alt		1.468.483	1.485
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		12.685	8
Andre tilgodehavender		3.241	11
Tilgodehavender i alt		15.926	19
Likvide beholdninger		1.785	9
Omsætningsaktiver i alt		17.711	28
Aktiver i alt		1.486.194	1.513

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		-89.429	-64
Egenkapital i alt		-49.429	-24
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		964.235	983
Kortfristet del af langfristet gæld		-26.857	-27
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	937.377	956
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		26.857	27
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.754	4
Gæld til tilknyttede virksomheder		513.181	513
Anden gæld		3.854	0
Periodeafgrænsningsposter		37.600	37
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		598.246	581
Gældsforpligtelser i alt		1.535.624	1.537
Passiver i alt		1.486.194	1.513
Øvrige noter	3		
Personale	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2024 kr.	2023 tkr.
	Skat af årets resultat	0	-8
	Regulering af skat vedr. tidligere år	3.417	-8
	Skat af årets resultat i alt	3.417	-16

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 840.665,68

3 Øvrige noter

Selskabet har mistet mere end 50% af selskabskapitalen, og ledelsen har derfor igangsat udarbejdelse af en handlingsplan for reetablering af selskabets egenkapital. Ledelsen forventer, at selskabet vil kunne reetablere selskabskapitalen ved fremtidig drift.

4 Personale

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 2, sidste år 2.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S er der taget pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør kr. 1.468.483.

6 Eventualposter m.v.

Ingen.