Revisionråd
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

KB-ejendomme ApS

Holkebjergvej 138, 5250 Odense SV

CVR-nr. 36 70 57 60

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

Claus Tolgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KB-ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. juni 2025

Direktion

Claus Tolgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i KB-ejendomme ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KB-ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense, den 30. juni 2025

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Mathias Lundsfryd Bendiksen
Statsautoriseret revisor
mne35805

Selskabsoplysninger

Selskabet	KB-ejendomme ApS Holkebjergvej 138 5250 Odense SV	
	CVR-nr.:	36 70 57 60
	Stiftet:	8. april 2015
	Hjemsted:	Odense
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Claus Tolgaard	
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S	
Modervirksomhed	CLAUS TOLGAARD HOLDING A/S	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KB-ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**1.375.839**	**768.762**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-334.973	-313.043
	Driftsresultat	**1.040.866**	**455.719**
2	Øvrige finansielle omkostninger	-165.361	-134.380
	Resultat før skat	**875.505**	**321.339**
3	Skat af årets resultat	-192.616	-73.847
	Årets resultat	**682.889**	**247.492**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	682.889	247.492
	Disponeret i alt	**682.889**	**247.492**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	4.978.002	4.739.650
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	318.500	589.680
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.296.502	5.329.330
	Anlægsaktiver i alt	**5.296.502**	**5.329.330**
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdning	522.445	522.445
	Varebeholdninger i alt	522.445	522.445
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.372.936	564.835
	Andre tilgodehavender	2.184	89.495
	Periodeafgrænsningsposter	33.393	37.172
	Tilgodehavender i alt	1.408.513	691.502
	Likvide beholdninger	1.507.001	1.621.884
	Omsætningsaktiver i alt	**3.437.959**	**2.835.831**
	Aktiver i alt	**8.734.461**	**8.165.161**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.625.194	1.942.305
	Egenkapital i alt	**2.675.194**	**1.992.305**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	154.459	97.132
	Hensatte forpligtelser i alt	**154.459**	**97.132**
	Gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.503.721	1.588.346
7	Anden gæld	1.261.158	946.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.764.879	2.534.346
	Kortfristet del af langfristet gæld	87.315	86.220
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.830	244.667
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.320.565	2.513.717
	Selskabsskat	135.289	63.455
	Anden gæld	447.930	633.319
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.139.929	3.541.378
	Gældsforpligtelser i alt	**5.904.808**	**6.075.724**
	Passiver i alt	**8.734.461**	**8.165.161**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.942.305	1.992.305
Årets overførte overskud eller underskud	0	682.889	682.889
	50.000	**2.625.194**	**2.675.194**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

	2024	2023
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	55.497	19.945
Andre finansielle omkostninger	109.864	114.435
	165.361	**134.380**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	135.289	63.455
Årets regulering af udskudt skat	57.327	10.392
	192.616	**73.847**
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	5.086.172	5.086.172
Tilgang i årets løb	344.505	0
Kostpris 31. december 2024	**5.430.677**	**5.086.172**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-346.522	-246.799
Årets afskrivninger	-106.153	-99.723
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**-452.675**	**-346.522**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**4.978.002**	**4.739.650**

		31/12 2024	31/12 2023
5.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris 1. januar 2024	1.066.600	1.066.600
	Tilgang i årets løb	310.000	0
	Afgang i årets løb	-1.021.600	0
	Kostpris 31. december 2024	**355.000**	**1.066.600**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-476.920	-263.600
	Årets afskrivninger	-228.820	-213.320
	Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	669.240	0
	Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**-36.500**	**-476.920**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**318.500**	**589.680**

		31/12 2024	31/12 2023
6.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.591.036	1.674.566
	Heraf forfalder inden for 1 år	-87.315	-86.220
		1.503.721	**1.588.346**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.194.493	1.286.329
7.	**Anden gæld**		
	Anden gæld i alt	1.261.158	946.000
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Anden gæld i alt	**1.261.158**	**946.000**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.591 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.978 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Claus Tolgaard Holding ApS, CVR-nr. 13589402, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.