



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K & CO BOLIG APS
JÆGERSBORG ALLE 6, 2920 CHARLOTTENLUND
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2024

Kim V. Søndergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

K & CO Bolig ApS
Jægersborg Alle 6
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 28 15 69 44
Stiftet: 16. november 2004
Kommune: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kim Virenhem Søndergaard

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K & CO Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 18. juni 2024

Direktion:

Kim Virenhem Søndergaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i K & CO Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K & CO Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

København, den 18. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomshandel samt udvikling af ejendomsprojekter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK 407.580 mod DKK -398.577 for perioden 1. januar - 31 december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 122.669.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.028.868 | 61.013 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -386.021 | -425.345 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -110.639 | -113.836 |
| DRIFTSRESULTAT | | 532.208 | -478.168 |
| Andre finansielle indtægter..... | 2 | 19.352 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 3 | -28.861 | -28.378 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 522.699 | -506.546 |
| Skat af årets resultat..... | 4 | -115.119 | 107.969 |
| ÅRETS RESULTAT | | 407.580 | -398.577 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 407.580 | -398.577 |
| I ALT | | 407.580 | -398.577 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|----------------|----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 10.118 | 16.191 |
| Indretning af lejede lokaler..... | | 233.570 | 338.136 |
| Kunst..... | | 16.200 | 16.200 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 5 | 259.888 | 370.527 |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder..... | | 105.825 | 0 |
| Lejede depositum og andre tilgodehavender..... | | 114.529 | 114.530 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 6 | 220.354 | 114.530 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 480.242 | 485.057 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 42.083 | 20.600 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 0 | 85.648 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 174.015 |
| Tilgodehavender..... | | 42.083 | 280.263 |
| Likvide beholdninger..... | | 248.855 | 202.936 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 290.938 | 483.199 |
| AKTIVER..... | | 771.180 | 968.256 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------|----------------|------------------|
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | -2.331 | -409.911 |
| EGENKAPITAL..... | | 122.669 | -284.911 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 16.244 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 16.244 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 926.877 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 7 | 0 | 926.877 |
| Selskabsskat..... | | 13.227 | 0 |
| Anden gæld..... | | 619.040 | 326.290 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 632.267 | 326.290 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 632.267 | 1.253.167 |
| PASSIVER..... | | 771.180 | 968.256 |
| Eventualposter mv. | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr. | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 125.000 | -409.911 | -284.911 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 407.580 | 407.580 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 125.000 | -2.331 | 122.669 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|---|--|---|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Løn og gager | 382.577 | 418.864 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 3.444 | 6.481 | |
| | 386.021 | 425.345 | |
| Andre finansielle indtægter | | | 2 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 19.352 | 0 | |
| | 19.352 | 0 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 3 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 25.411 | 4.146 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 3.450 | 24.232 | |
| | 28.861 | 28.378 | |
| Skat af årets resultat | | | 4 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 13.227 | 0 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 101.892 | -107.969 | |
| | 115.119 | -107.969 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 5 |
| kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af lejede lokaler | Kunst |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 201.563 | 954.898 | 16.200 |
| Kostpris 31. december 2023..... | 201.563 | 954.898 | 16.200 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023..... | 185.372 | 616.762 | 0 |
| Årets afskrivninger | 6.073 | 104.566 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023..... | 191.445 | 721.328 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.. | 10.118 | 233.570 | 16.200 |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 6 |
| kr. | | Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | Lejededpositum og andre tilgodehavender |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 0 | 114.529 |
| Tilgang | | 105.825 | 0 |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 105.825 | 114.529 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 105.825 | 114.529 |

NOTER

| | | | | | Note |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| Finansielle anlægsaktiver (fortsat) | | | | | 6 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 7 |
| kr. | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2022 gæld i alt | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 0 | 0 | 0 | 926.877 | |
| | 0 | 0 | 0 | 926.877 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 8 |

Hæftelse i sambeskatningen

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 Kim Søndergaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K & CO Bolig ApS for 2023 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved formidling af boligsalg og provisioner, samt ved konsulentarbejde i forbindelse med udvikling af ejendomsprojekter mv. indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere og indehaver. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

| | Brugstid |
|--|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år |
| Indretning af lejede lokaler..... | 5 år |

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.

Finansielle anlægsaktiver

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.