

**KS Bolig ApS
Vorningvej 41
8830 Tjele**

CVR-nummer: 33 96 28 51

**ÅRSRAPPORT
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for KS Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 12. juli 2022

Direktion

Klaus Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KS Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KS Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Åbyhøj, den 12. juli 2022

ECO Revision ApS
CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll
Registreret revisor
mne418

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KS Bolig ApS
Vorningvej 41
8830 Tjele

CVR-nr.: 33 96 28 51
Stiftet: 10. oktober 2011
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Klaus Sørensen

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opkøbe grunde og bygninger med henblik på udlejning og/eller videresalg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KS Bolig ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 en vurdering af de enkelte aktivers brugstid og restværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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 nettorealisationseværdi.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	165.419	203.860
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-14.726	-15.500
DRIFTSRESULTAT	150.693	188.360
Andre finansielle omkostninger.....	-139.165	-140.952
RESULTAT FØR SKAT	11.528	47.408
1 Skat af årets resultat.....	-3.087	-10.430
ÅRETS RESULTAT	8.441	36.978
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	8.441	36.978
DISPONERET I ALT	8.441	36.978

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
2 Grunde og bygninger	3.900.000	3.900.000
2 Produktionsanlæg og maskiner.....	397.791	118.500
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver.....	4.297.791	4.018.500
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER.....	4.297.791	4.018.500
	<hr/>	<hr/>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	15.000	34.188
	<hr/>	<hr/>
Varebeholdninger	15.000	34.188
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.625	17.000
Andre tilgodehavender	114.429	0
Udskudt skatteaktiv	200.337	203.424
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	329.391	220.424
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	41.639	210.306
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	386.030	464.918
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER.....	4.683.821	4.483.418
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	325.416	316.976
3 EGENKAPITAL.....	405.416	396.976
Hensættelse til udskudt skat	261.240	261.240
HENSATTE FORPLIGTELSER	261.240	261.240
Prioritetsgæld.....	1.371.206	1.432.959
Deposita	32.400	53.400
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.403.606	1.486.359
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	60.000	59.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	39.151
Anden gæld.....	27.504	99.586
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.526.055	2.141.106
Kortfristede gældsforpligtelser	2.613.559	2.338.843
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.017.165	3.825.202
PASSIVER	4.683.821	4.483.418

NOTER

	2021	2020
1 Skat af årets resultat		
Årets ændring udskudt skat	3.087	10.430
	<u>3.087</u>	<u>10.430</u>
	<u><u>3.087</u></u>	<u><u>10.430</u></u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	2.712.544	155.000
Tilgang i årets løb	0	412.517
Afgang i årets løb	0	-155.000
	2.712.544	412.517
Kostpris 31. december 2021	2.712.544	412.517
Opskrivninger, primo.....	1.187.456	0
	1.187.456	0
Opskrivninger 31. december 2021	1.187.456	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-36.500
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	36.500
Årets af-/nedskrivninger	0	-14.726
	0	-14.726
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0	-14.726
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	3.900.000	397.791

Selskabets har 3 investeringsejendomme, alle er beliggende i Tjele.

Investeringsejendommene anvendes til udlejning bolig.

Dagsværdien på ejendommene er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forskelligt fastsat for hver enkelt ejendom, og ligger mellem 6,5% og 9,47%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdiberegningen har taget udgangspunkt i normalindtjening, hvor det forudsættes at selskabets lejemål er fuldt udlejet.

Vedligeholdelsesstanden på alle selskabets ejendomme er god, hvilket bl.a. skyldtes, at der løbende vedligeholdes og forbedres på ejendommene.

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	316.975	8.441	325.416
	396.975	8.441	405.416
	396.975	8.441	405.416

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.491.959	1.431.206	60.000	1.135.000
Deposita	53.400	32.400	0	0
	1.545.359	1.463.606	60.000	1.135.000
	1.545.359	1.463.606	60.000	1.135.000