

**KS Bolig ApS
Vorningvej 41
8830 Tjele**

CVR-nummer: 33 96 28 51

**ÅRSRAPPORT
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 30. juni 2024

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 2023 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 30. juni 2024

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 2023 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiel 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdig. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde, baseret på vurdering af arbejdernes færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres ved en konkret vurdering af hvert enkelt arbejdes stade.

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 nettorealisationsevnen.

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 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	374.896	401.604
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-194.224	-31.002
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	180.672	370.602
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-255.113	-471.447
DRIFTSRESULTAT	-74.441	-100.845
Andre finansielle indtægter	498	36.539
Andre finansielle omkostninger	-72.644	-78.439
RESULTAT FØR SKAT	-146.587	-142.745
1 Skat af årets resultat	33.324	44.150
ÅRETS RESULTAT	-113.263	-98.595
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-113.263	-98.595
DISPONERET I ALT	-113.263	-98.595

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	1.200.000	2.100.000
Produktionsanlæg og maskiner.....	747.436	541.710
	1.947.436	2.641.710
Materielle anlægsaktiver.....	1.947.436	2.641.710
ANLÆGSAKTIVER.....	1.947.436	2.641.710
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	58.000	34.000
Varebeholdninger	58.000	34.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	131.314	67.869
Igangværende arbejder for fremmed regning	68.000	135.000
Andre tilgodehavender	34.379	60.778
Udskudt skatteaktiv	117.968	140.769
Tilgodehavender	351.661	404.416
Likvide beholdninger	123.997	133.956
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	533.658	572.372
AKTIVER.....	2.481.094	3.214.082

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat.....	113.558	226.821
	<hr/>	<hr/>
2 EGENKAPITAL.....	193.558	306.821
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	101.397	157.522
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	101.397	157.522
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld.....	277.228	601.886
Deposita	15.000	41.257
	<hr/>	<hr/>
3 Langfristede gældsforpligtelser	292.228	643.143
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	12.000	28.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	38.603	208.386
Anden gæld.....	24.000	34.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.819.308	1.836.210
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	1.893.911	2.106.596
	<hr/>	<hr/>
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.186.139	2.749.739
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	2.481.094	3.214.082
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2023		2022
1 Skat af årets resultat			
Årets ændring udskudt skat	22.801		59.568
Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	-56.125		-103.718
	<u>-33.324</u>		<u>-44.150</u>
		Forslag til resultatdisponering	
2 Egenkapital	Primo		Ultimo
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	226.821	-113.263	113.558
	<u>306.821</u>	<u>-113.263</u>	<u>193.558</u>
		Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	
Prioritetsgæld	629.887	289.228	230.000
Deposita	41.257	15.000	0
	<u>671.144</u>	<u>304.228</u>	<u>230.000</u>