

**KS Bolig ApS  
Vorningvej 41  
8830 Tjele**

**CVR-nummer: 33 96 28 51**

**ÅRSRAPPORT  
2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2021

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 3

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 4

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis ..... 5

Resultatopgørelse ..... 9

Balance ..... 10

Noter ..... 12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 30. juni 2021

### **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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 2021

ECO Revision ApS

CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll  
Registreret revisor  
mne418

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>      | KS Bolig ApS<br>Vorningvej 41<br>8830 Tjele  |
|                       | CVR-nr.: 33 96 28 51   |
|                       | Stiftet: 10. oktober 2011  |
|                       | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>      | Klaus Sørensen   |
| <b>Revisor</b>        | ECO Revision ApS<br>Søren Frichs Vej 38K<br>8230 Åbyhøj  |
| <b>Hovedaktivitet</b> | Selskabets formål er at opkøbe grunde og bygninger med henblik på udlejning og/eller videresalg. |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KS Bolig ApS for 2020 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**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

|   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>  | <b>203.860</b> | <b>58.569</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... | -15.500        | -51.000        |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer .....</b>                | <b>188.360</b> | <b>7.569</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                      | 0              | 200.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT .....</b>   | <b>188.360</b> | <b>207.569</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....                                    | -140.952       | -143.899       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>  | <b>47.408</b>  | <b>63.670</b>  |
| 1 Skat af årets resultat .....  | -10.430        | -14.007        |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>   | <b>36.978</b>  | <b>49.663</b>  |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                              |                |                |
| Overført resultat .....   | 36.978         | 49.663         |
| <b>DISPONERET I ALT .....</b>   | <b>36.978</b>  | <b>49.663</b>  |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**AKTIVER**

|   | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|---|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger .....                       | 3.900.000        | 3.900.000        |
| 2 Produktionsanlæg og maskiner.....               | 118.500          | 134.000          |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>              | <b>4.018.500</b> | <b>4.034.000</b> |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                         | <b>4.018.500</b> | <b>4.034.000</b> |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....    | 34.188           | 80.000           |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Varebeholdninger .....</b>                     | <b>34.188</b>    | <b>80.000</b>    |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... | 17.000           | 5.500            |
| Udskudt skatteaktiv .....                         | 203.424          | 213.854          |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                      | <b>220.424</b>   | <b>219.354</b>   |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>                 | <b>210.306</b>   | <b>194.462</b>   |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                     | <b>464.918</b>   | <b>493.816</b>   |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>AKTIVER.....</b>                               | <b>4.483.418</b> | <b>4.527.816</b> |
|   | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>      |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**PASSIVER**

|  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 80.000           | 80.000           |
| Reserve for opskrivninger .....                            | 0                | 0                |
| Overført resultat.....                                     | 316.976          | 279.997          |
|  | <b>396.976</b>   | <b>359.997</b>   |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                                  |                  |                  |
| <br>   |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 261.240          | 261.240          |
|  | <b>261.240</b>   | <b>261.240</b>   |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        |                  |                  |
| <br>   |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....  | 1.432.959        | 1.493.576        |
| Deposita .....   | 53.400           | 70.500           |
|  | <b>1.486.359</b> | <b>1.564.076</b> |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             |                  |                  |
| <br>   |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 59.000           | 58.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 39.150           | 121.644          |
| Anden gæld.....  | 99.586           | 67.602           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....             | 2.141.107        | 2.095.257        |
|  | <b>2.338.843</b> | <b>2.342.503</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               |                  |                  |
| <br>   |                  |                  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                            | <b>3.825.202</b> | <b>3.906.579</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>4.483.418</b> | <b>4.527.816</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>             |                  |                  |

## NOTER

|   | 2020                       | 2019                                |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>                               |                            |                                     |
| Årets ændring udskudt skat .....                              | 10.430                     | -29.993                             |
| Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld ..... | 0                          | 44.000                              |
|   | <b>10.430</b>              | <b>14.007</b>                       |
|   | <b>10.430</b>              | <b>14.007</b>                       |
| <br>  |                            |                                     |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>                             |                            | <b>Produktionsanlæg og maskiner</b> |
|   | <b>Grunde og bygninger</b> |                                     |
| Kostpris, primo .....   | 2.712.544                  | 155.000                             |
| Tilgang i årets løb .....                                     | 0                          | 0                                   |
| Afgang i årets løb .....                                      | 0                          | 0                                   |
|   | 2.712.544                  | 155.000                             |
| Kostpris 31. december 2020                                    | 2.712.544                  | 155.000                             |
| Opskrivninger, primo.....                                     | 1.187.456                  | 0                                   |
|   | 1.187.456                  | 0                                   |
| Opskrivninger 31. december 2020                               | 1.187.456                  | 0                                   |
|   | 0                          | -21.000                             |
| Af-/nedskrivninger, primo .....                               | 0                          | -21.000                             |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....                 | 0                          | 0                                   |
| Årets af-/nedskrivninger .....                                | 0                          | -15.500                             |
|   | 0                          | -36.500                             |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2020                          | 0                          | -36.500                             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>           | <b>3.900.000</b>           | <b>118.500</b>                      |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret metode. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 2,15%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 0,2 mio kr.

## NOTER

|                          | Primo          | Forslag til resultatdisponering | Ultimo         |
|--------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|
| <b>3 Egenkapital</b>     |                |                                 |                |
| Virksomhedskapital ..... | 80.000         | 0                               | 80.000         |
| Overført resultat.....   | 279.998        | 36.978                          | 316.976        |
|                          | <b>359.998</b> | <b>36.978</b>                   | <b>396.976</b> |
|                          | <b>359.998</b> | <b>36.978</b>                   | <b>396.976</b> |

|  | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                     |
| Prioritetsgæld .....                     | 1.551.575        | 1.491.959         | 59.000            | 1.195.000           |
| Deposita .....                           | 70.500           | 53.400            | 0                 | 0                   |
|  | <b>1.622.075</b> | <b>1.545.359</b>  | <b>59.000</b>     | <b>1.195.000</b>    |
|  | <b>1.622.075</b> | <b>1.545.359</b>  | <b>59.000</b>     | <b>1.195.000</b>    |

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet pant i ejendom.