



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

K.S. Boligudlejning ApS

Østervej 22, Kirke Hørup, 6470 Sydals

CVR-nr. 35 02 77 77

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2024.

Kasper Saxtorph
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K.S. Boligudlejning 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

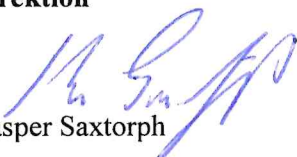
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, den 15. marts 2024

Direktion


Kasper Saxtorph

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i K.S. Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.S. Boligudlejning ApS for regnskabsåret 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 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 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.

Sønderborg, den 15. marts 2024

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35


Niels Christian Schjøth

Statsaut. revisor

mne19693

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | K.S. Boligudlejning ApS Østervej 22 Kirke Hørup 6470 Sydals |
| | CVR-nr.: 35 02 77 77 Stiftet: 21. januar 2013 Hjemsted: Sønderborg Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 11. regnskabsår |
| Direktion | Kasper Saxtorph |
| Revisor | Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Augustenborg Landevej 7 6400 Sønderborg |
| Modervirksomhed | KSX Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opkøb af ejendomme til videreudlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 41 t.kr. mod -3 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15 t.kr. mod -19 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.S. Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration og andre omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 sambeskatte 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.

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 følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 30 år |

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> <u>kr.</u> | <u>2022</u> <u>kr.</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | 41.377 | -3.172 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -5.223 | -5.223 |
| Driftsresultat | 36.154 | -8.395 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -16.050 | -14.086 |
| Resultat før skat | 20.104 | -22.481 |
| Skat af årets resultat | -5.572 | 3.797 |
| Årets resultat | 14.532 | -18.684 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 14.532 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -18.684 |
| Disponeret i alt | 14.532 | -18.684 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 341.654 | 346.877 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>341.654</u> | <u>346.877</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>341.654</u> | <u>346.877</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 2.500 | 2.500 |
| Værdipapirer i alt | <u>2.500</u> | <u>2.500</u> |
| Likvide beholdninger | 49.778 | 11.478 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>52.278</u> | <u>13.978</u> |
| Aktiver i alt | <u>393.932</u> | <u>360.855</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2023 | 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Anpartskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | -4.152 | -18.684 |
| Egenkapital i alt | <u>75.848</u> | <u>61.316</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 151.041 | 157.576 |
| Deposita | 22.400 | 16.200 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>173.441</u> | <u>173.776</u> |
| 2 Kortfristet del af langfristet gæld | 6.900 | 6.900 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 64.356 | 55.883 |
| Anden gæld | 73.387 | 62.980 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>144.643</u> | <u>125.763</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>318.084</u> | <u>299.539</u> |
| Passiver i alt | <u>393.932</u> | <u>360.855</u> |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 4 Eventualposter | | |

Noter

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|---------------|---------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 5.922 | 3.383 |
| Andre finansielle omkostninger | 10.128 | 10.703 |
| | 16.050 | 14.086 |

2. Kortfristet del af langfristet gæld

| | Gæld i alt 31/12 2023 kr. | Kortfristet del af lang- fristet gæld kr. | Langfristet gæld 31/12 2023 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 157.941 | 6.900 | 151.041 | 126.000 |
| Deposita | 22.400 | 0 | 22.400 | 0 |
| | 180.341 | 6.900 | 173.441 | 126.000 |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 158 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 342 t.kr.

**4. Eventualposter
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KSX Holding ApS, CVR-nr. 35027661, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Der henvises til administrationsselskabets regnskab for opgørelse af den samlede skyldige skat i sambeskatningen.