



**Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# **K.S. Boligudlejning ApS**

**Østervej 22, Kirke Hørup, 6470 Sydals**

**CVR-nr. 35 02 77 77**

## **Årsrapport**

### **2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2021.

---

**Kasper Saxtorph**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, den 2. februar 2021

**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 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 2. februar 2021

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Niels Christian Schjøth

Statsaut. revisor  
mne19693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 2020 - 31. december 2020 8. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kasper Saxtorph
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jyllandsgade 28 6400 Sønderborg
<b>Modervirksomhed</b>	Saxtorph Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten 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 36 t.kr. mod 37 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12 t.kr. mod 12 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 lejeindtægter 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 varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender 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 posterings 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 sambeskattede 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

Grunde og bygninger 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>35.572</b>	<b>36.637</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.223	-5.223
<b>Driftsresultat</b>	<b>30.349</b>	<b>31.414</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-14.124	-14.372
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.225</b>	<b>17.042</b>
Skat af årets resultat	-4.708	-4.884
<b>Årets resultat</b>	<b>11.517</b>	<b>12.158</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	36.871	0
Overføres til overført resultat	0	12.158
Disponeret fra overført resultat	-25.354	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>11.517</b>	<b>12.158</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	357.323	362.546
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>357.323</u>	<u>362.546</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>357.323</u></b>	<b><u>362.546</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.500	2.500
Værdipapirer i alt	<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
Likvide beholdninger	32.751	14.256
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>35.251</u></b>	<b><u>16.756</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>392.574</u></b>	<b><u>379.302</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	0	25.354
Foreslået udbytte for regnskabsåret	36.871	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>116.871</u></b>	<b><u>105.354</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	169.891	176.090
Deposita	16.800	16.800
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>186.691</u>	<u>192.890</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	6.900	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.592	4.884
Anden gæld	72.520	69.674
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>89.012</u>	<u>81.058</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>275.703</u></b>	<b><u>273.948</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>392.574</u></b>	<b><u>379.302</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.847	2.730
Andre finansielle omkostninger	11.277	11.642
	<b>14.124</b>	<b>14.372</b>

## 2. Kortfristet del af langfristet gæld

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	176.791	6.900	169.891	135.000
Deposita	16.800	0	16.800	0
	<b>193.591</b>	<b>6.900</b>	<b>186.691</b>	<b>135.000</b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 177 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 357 t.kr.

## 4. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Saxtorph Holding ApS, CVR-nr. 35027661 som 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kasper Saxtorph

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-252659931014  
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2021 kl.: 09:05:25  
Underskrevet med NemID

## Kasper Saxtorph

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-252659931014  
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2021 kl.: 09:05:25  
Underskrevet med NemID

## Niels Christian Schjøth

---

Som Statsaut. revisor NEM ID  
På vegne af Sønderjyllands Revision  
RID: 1288247061251  
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2021 kl.: 09:07:48  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8314109eTYg241837140

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).