



KVG Bolig ApS

Kong Christians Alle 37
9000 Aalborg
CVR-nr. 35837647

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.06.2023

Keld Gregersen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2022 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KVG Bolig ApS

Kong Christians Alle 37

9000 Aalborg

CVR-nr.: 35837647

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Keld Gregersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for KVG Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15.06.2023

Direktion

Keld Gregersen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i KVG Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KVG Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 15.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peter Nørrevang

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11706

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendommene med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

Resultatopgørelse for 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (937.452) | (1.045.294) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 36.713 | 1.131.240 |
| Personaleomkostninger | 2 | (1.614.485) | (1.991.277) |
| Af- og nedskrivninger | | (401.354) | (379.522) |
| Driftsresultat | | (2.916.578) | (2.284.853) |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 13.233 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (508.161) | (897.742) |
| Resultat før skat | | (3.411.506) | (3.182.595) |
| Skat af årets resultat | | 763.737 | 691.619 |
| Årets resultat | | (2.647.769) | (2.490.976) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (2.647.769) | (2.490.976) |
| Resultatdisponering | | (2.647.769) | (2.490.976) |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Erhvervede immaterielle aktiver | | 77.083 | 0 |
| Immaterielle aktiver | 5 | 77.083 | 0 |
| Investeringsejendomme | | 13.300.000 | 14.500.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 1.023.960 | 1.408.042 |
| Materielle aktiver | 6 | 14.323.960 | 15.908.042 |
| Anlægsaktiver | | 14.401.043 | 15.908.042 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 51.776 | 51.063 |
| Andre tilgodehavender | | 144.577 | 161.563 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 709.519 | 916.277 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 139.247 | 29.982 |
| Tilgodehavender | | 1.045.119 | 1.158.885 |
| Likvide beholdninger | | 23.873 | 56.761 |
| Omsætningsaktiver | | 1.068.992 | 1.215.646 |
| Aktiver | | 15.470.035 | 17.123.688 |

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 14.731.753 | 3.984.094 |
| Egenkapital | | 14.781.753 | 4.034.094 |
| Udskudt skat | | 163.340 | 217.558 |
| Hensatte forpligtelser | | 163.340 | 217.558 |
| Anden gæld | | 97.974 | 97.974 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 97.974 | 97.974 |
| Bankgæld | | 32.070 | 77.704 |
| Deposita | | 92.786 | 126.327 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 194.724 | 165.196 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 12.250.038 |
| Anden gæld | | 107.388 | 116.600 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 38.197 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 426.968 | 12.774.062 |
| Gældsforpligtelser | | 524.942 | 12.872.036 |
| Passiver | | 15.470.035 | 17.123.688 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 3.984.094 | 4.034.094 |
| Koncerntilskud o.l. | 0 | 13.395.428 | 13.395.428 |
| Årets resultat | 0 | (2.647.769) | (2.647.769) |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 14.731.753 | 14.781.753 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit +0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med -1.730 t.kr. jf. omtale heraf i note 6.

2 Personaleomkostninger

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------------------|------------------|
| Gager og lønninger | 1.435.116 | 1.828.079 |
| Pensioner | 139.636 | 129.566 |
| Andre omkostninger til social sikring | 39.733 | 33.632 |
| | 1.614.485 | 1.991.277 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 4 | 4 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|---------------|-------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 13.205 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 28 | 0 |
| | 13.233 | 0 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 507.440 | 894.039 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 721 | 3.703 |
| | 508.161 | 897.742 |

5 Immaterielle aktiver

| | Erhvervede immaterielle aktiver kr. |
|-------------------------------------|--|
| Tilgange | 92.500 |
| Kostpris ultimo | 92.500 |
| Årets afskrivninger | (15.417) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (15.417) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 77.083 |

6 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 13.825.781 | 2.484.045 |
| Tilgange | 0 | 106.250 |
| Afgange | (1.077.854) | (113.885) |
| Kostpris ultimo | 12.747.927 | 2.476.410 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (1.076.003) |
| Årets nedskrivninger | 0 | (385.937) |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 9.490 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (1.452.450) |
| Dagsværdireguleringer primo | 674.219 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 400.000 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | (522.146) | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 552.073 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 13.300.000 | 1.023.960 |

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til private og erhverv. Ejendommene er beliggende i Aalborg. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelsen af ejendommene:

- Erhvervsudlejning, 3,34 procent (3,44 procent i 2021)

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -1.730 t.kr. og +2.338 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -1.349 t.kr. og +1.823 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 445 t.kr. baseret på ejendommenes driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætningerne for normaliseret drift grundet ejendommenes beliggenhed. Der er i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

7 Langfristede forpligtelser

| | Forfald efter 12 måneder 2022 kr. | Restgæld efter 5 år 2022 kr. |
|------------|--|---|
| Anden gæld | 97.974 | 97.974 |
| | 97.974 | 97.974 |

Langfristet anden gæld består af indefrosne feriepenge.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVG Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er i år tilført selskabet 13.395 t.kr. skattefrit koncerntilskud. Der er ikke gennemført yderligere transaktioner i regnskabet der ikke er på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Ejendommens værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendomme med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt gottgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter gangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle aktiver.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle anlægsaktiver, herunder køb af IT-system.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.