



Registreret revisionspartnerselskab  
Smedelundsgade 16, 2., 4300 Holbæk  
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

# Komplet Lokale Udlejning ApS

Højvang 5

4300 Holbæk

CVR-nr. 36469080

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2022

---

Allan Kienast  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Komplet Lokale Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 28. april 2022

### Direktion

Allan Kienast  
Adm. direktør

Bente Kienast  
Direktør

Niels Juel Rasmussen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Komplet Lokale Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Komplet Lokale Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 opstilling 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.

Holbæk, den 28. april 2022

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Registreret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher  
Partner, registreret revisor  
mne34094

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Komplet Lokale Udlejning ApS Højvang 5 4300 Holbæk
CVR-nr.	36469080
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Allan Kienast, Adm. direktør Bente Kienast, Direktør Niels Juel Rasmussen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Smedelundsgade 16, 2. sal. 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
<b>Kontaktpersoner</b>	Sune Bacher, Partner, registreret revisor Carsten Christiansen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 1.134.245, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 13.410.736, og en egenkapital på kr. 3.861.685.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Komplet Lokale Udlejning ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede driftsomkostninger i den periode lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejning samt administration 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 og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

### Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.862.323</b>	<b>1.594.368</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-138.606	-138.183
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.723.717</b>	<b>1.456.185</b>
Finansielle omkostninger	1	-263.103	-312.776
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.460.614</b>	<b>1.143.409</b>
Skat af årets resultat	2	-326.369	-265.181
<b>Årets resultat</b>		<b>1.134.245</b>	<b>878.228</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	250.000
Overført resultat		884.245	628.228
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.134.245</b>	<b>878.228</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		13.240.984	13.221.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.240.984</b>	<b>13.221.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.240.984</b>	<b>13.221.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		128.681	67.295
Andre tilgodehavender		39.690	0
Periodeafgrænsningsposter		1.381	1.291
<b>Tilgodehavender</b>		<b>169.752</b>	<b>68.586</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>274.372</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>169.752</b>	<b>342.958</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.410.736</b>	<b>13.564.458</b>

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.561.685	2.677.440
Udbytte for regnskabsåret		250.000	250.000
<b>Egenkapital</b>		<b>3.861.685</b>	<b>2.977.440</b>
Hensættelser til udskudt skat		317.315	293.270
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>317.315</b>	<b>293.270</b>
Gæld til kreditinstitutter		6.591.443	7.738.269
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.591.443</b>	<b>7.738.269</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		416.138	637.325
Gæld til banker		517.510	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		203.200	203.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.970	48.089
Gæld til tilknyttede virksomheder		113.508	177.449
Selskabsskat		311.138	250.529
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		997.829	1.238.887
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.640.293</b>	<b>2.555.479</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.231.736</b>	<b>10.293.748</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.410.736</b>	<b>13.564.458</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2021	2020
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.596	9.865
Andre finansielle omkostninger	256.507	302.911
	<b>263.103</b>	<b>312.776</b>

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	302.324	243.300
Udskudt skat af årets resultat	24.045	21.881
	<b>326.369</b>	<b>265.181</b>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.591.443	416.138	5.283.131
	<b>6.591.443</b>	<b>416.138</b>	<b>5.283.131</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kienast Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkreditfinansiering er tinglyst realkreditpantebreve nom. DKK 8.942.000 med pant i ejendommen Højvang 5, 4300 Holbæk.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er tinglyst ejerpantebreve nom. DKK 11.305.000 med pant i ejendommen Højvang 5, 4300 Holbæk, samt ejerpantebrev nom. DKK 1.000.000 med pant i ejendommen Tåstruphøj 15, 4300 Holbæk.

Den bogførte værdi af ejendommen Højvang 5, udgør DKK 11.386.626 og af ejendommen Tåstruphøj 15 DKK 1.854.358.

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.

## Sune Bacher

---

Som Registreret revisor  
RID: 65775918  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 12:34:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Allan Kienast

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-843848515998  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 14:49:36  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Allan Kienast

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-843848515998  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 14:49:36  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bente Kienast

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-991429829491  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 15:38:42  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Juel Rasmussen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-069077565042  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 20:36:17  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 7cf6dfkrzmW247527718