



Godkendt revisionspartnerselskab
Sports Allé 5B, 3., 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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. maj 2024

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 3. maj 2024

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 2023 - 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 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 3. maj 2024

Revision & Rådgivningsgruppen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher
Partner, registreret revisor
mne34094

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Komplet Lokale Udlejning ApS Højvang 5 4300 Holbæk
Telefon	Niels30684155
CVR-nr.	36469080
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Allan Kienast Bente Kienast Niels Juel Rasmussen
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5 B, 3. sal 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Sune Bacher, Partner, registreret revisor Carsten Christiansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Komplet Lokale Udlejning ApS for 2023 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 finansiell 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	20-50 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 aktivet 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.

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	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		1.195.053	1.710.450
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-141.930	-141.930
Driftsresultat		1.053.123	1.568.520
Finansielle omkostninger	1	-239.354	-251.190
Resultat før skat		813.769	1.317.330
Skat af årets resultat	2	-179.041	-300.295
Årets resultat		634.728	1.017.035
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	250.000
Overført resultat		384.728	767.035
Resultatdisponering		634.728	1.017.035

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.236.780	13.378.710
Materielle anlægsaktiver		13.236.780	13.378.710
Anlægsaktiver		13.236.780	13.378.710
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.261	108.706
Andre tilgodehavender		0	16.340
Periodeafgrænsningsposter		1.436	1.405
Tilgodehavender		77.697	126.451
Omsætningsaktiver		77.697	126.451
Aktiver		13.314.477	13.505.161

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.713.447	4.328.719
Udbytte for regnskabsåret		250.000	250.000
Egenkapital		5.013.447	4.628.719
Hensættelser til udskudt skat		316.283	220.358
Hensatte forpligtelser		316.283	220.358
Gæld til kreditinstitutter		5.820.422	6.205.124
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.820.422	6.205.124
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		347.233	382.562
Gæld til banker		477.235	386.118
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.375	140.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.953	31.941
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.425	83.902
Selskabsskat		83.116	418.407
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		133.613	159.429
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		967.375	848.226
Kortfristede gældsforpligtelser		2.164.325	2.450.960
Gældsforpligtelser		7.984.747	8.656.084
Passiver		13.314.477	13.505.161
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2023	2022
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3.666	419
Andre finansielle omkostninger	235.688	250.771
	239.354	251.190

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	83.116	406.252
Udskudt skat af årets resultat	95.925	-96.957
Regulering af tidligere års skat	0	-9.000
	179.041	300.295

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.820.422	382.562	4.819.730
	5.820.422	382.562	4.819.730

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. TDKK 8.942 med pant i ejendommen Højvang 5, 4300 Holbæk.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er tinglyst ejerpantebreve nom. TDKK 11.305 med pant i ejendommen Højvang 5, 4300 Holbæk, samt ejerpantebrev nom. TDKK 1.000 med pant i ejendommen Tåstruphøj 15, 4300 Holbæk.

Den bogførte værdi af ejendommen Højvang 5, udgør TDKK 11.452 og af ejendommen Tåstruphøj 15 TDKK 1.784.

Sune Bacher

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sune Bacher
Registreret revisor
ID: 172d5781-3751-477f-8d65-eeba733dcec2
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 10:04:20
Underskrevet med MitID



Allan Kienast

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Kienast
Dirigent
ID: 1bcd237b-1aaa-4a36-b6e6-4cc019fefdf8
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 11:30:44
Underskrevet med MitID



Allan Kienast

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Kienast
Direktør
ID: 1bcd237b-1aaa-4a36-b6e6-4cc019fefdf8
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 11:30:44
Underskrevet med MitID



Bente Kienast

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bente Kienast
Direktør
ID: 4005ec5d-513d-42e5-86cc-f62b71fe8388
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 12:43:08
Underskrevet med MitID



Niels Juel Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Juel Rasmussen
Direktør
ID: f72659b9-d536-4b66-80f8-4a41c59b3b63
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 13:36:21
Underskrevet med MitID

