



Registeret revisionspartnerselskab
Gl. Ringsvedvej 61, 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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2020

Allan Kienast
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 5. juni 2020

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 2019 - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 5. juni 2020

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Vicky Werfel
Statsautoriseret revisor
mne35454

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Komplet Lokale Udlejning ApS Højvang 5 4300 Holbæk
CVR-nr.	36469080
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Allan Kienast, Adm. direktør Bente Kienast, Direktør Niels Juel Rasmussen, Direktør
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177

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 2019 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

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste/-tab".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. 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:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger:	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-8 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		1.757.905	1.587.067
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-117.255	-94.555
Driftsresultat		1.640.650	1.492.512
Finansielle omkostninger	1	-324.564	-313.486
Resultat før skat		1.316.086	1.179.026
Skat af årets resultat	2	-289.962	-261.480
Årets resultat		1.026.124	917.546
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		250.000	250.000
Overført resultat		776.124	667.546
Resultatdisponering		1.026.124	917.546

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.195.545	11.050.614
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.750	9.350
Materielle anlægsaktiver		13.198.295	11.059.964
Anlægsaktiver		13.198.295	11.059.964
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.610	0
Andre tilgodehavender		0	48.779
Periodeafgrænsningsposter		1.219	0
Tilgodehavender		69.829	48.779
Likvide beholdninger		157.273	132.705
Omsætningsaktiver		227.102	181.484
Aktiver		13.425.397	11.241.448

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.049.212	1.273.088
Udbytte for regnskabsåret		250.000	250.000
Egenkapital		2.349.212	1.573.088
Hensættelser til udskudt skat		271.389	224.395
Hensatte forpligtelser		271.389	224.395
Gæld til kreditinstitutter		8.376.696	7.374.540
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.376.696	7.374.540
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		611.263	514.683
Modtagne forudbetalinger fra kunder		203.200	95.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.904	56.374
Gæld til tilknyttede virksomheder		265.935	252.623
Selskabsskat		242.968	253.390
Anden gæld		1.078.830	897.155
Kortfristede gældsforpligtelser		2.428.100	2.069.425
Gældsforpligtelser		10.804.796	9.443.965
Passiver		13.425.397	11.241.448
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2019	2018
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	8.577	23.939
Andre finansielle omkostninger	315.987	289.547
	324.564	313.486

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	242.968	248.358
Udskudt skat af årets resultat	46.994	13.122
	289.962	261.480

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.376.696	611.263	6.267.871
	8.376.696	611.263	6.267.871

4. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kienast Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditfinansiering er tinglyst realkreditpantebreve nom. DKK 11.305.000 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 11.271.110 og af ejendommen Tåstruphøj 15 DKK 1.924.435.

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.

Vicky Werfel

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 51882256
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2020 kl.: 09:03:21
Underskrevet med NemID

Allan Kienast

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-843848515998
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2020 kl.: 08:39:18
Underskrevet med NemID

Allan Kienast

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-843848515998
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2020 kl.: 08:39:18
Underskrevet med NemID

Niels Juel Rasmussen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-069077565042
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2020 kl.: 13:58:15
Underskrevet med NemID

Bente Kienast

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-991429829491
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2020 kl.: 18:16:02
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 11504a52xTz217760001