

KØSTERS EJENDOMME ApS

Anker Eskildsens Vej 1

6960 Hvide Sande

CVR-nr. 37 78 72 99

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. juni 2022

Hanne Rønbjerg Køster
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KØSTERS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 2. maj 2022

Direktion

Hanne Rønnebjerg Køster

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KØSTERS EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KØSTERS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 2. maj 2022

REVISION KJÆR

Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 03 78 64

Peter Nørgaard Kjær
Registreret revisor
MNE-nr. mne32372

Selskabsoplysninger

Selskabet

KØSTERS EJENDOMME ApS

Anker Eskildsens Vej 1
6960 Hvide Sande

CVR-nr.: 37 78 72 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Stiftet: 11. juni 2016

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern

Direktion

Hanne Røndbjerg Køster

Revisor

REVISION KJÆR
Registreret revisionsanpartsselskab
Jacob Møllersgade 4
9560 Hadsund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KØSTERS EJENDOMME ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		85.927	95.100
Personaleomkostninger	1	-50.379	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		35.548	95.100
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-130.462	-94.360
Resultat før finansielle poster		-94.914	740
Øvrige finansielle omkostninger		-114.475	-118.376
Resultat før skat		-209.389	-117.636
Skat af årets resultat	2	54.865	34.680
Årets resultat		-154.524	-82.956
Overført resultat		-154.524	-82.956
		-154.524	-82.956

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.196.010	9.124.909
Materielle anlægsaktiver		9.196.010	9.124.909
Anlægsaktiver i alt		9.196.010	9.124.909
Andre tilgodehavender		20.740	15.640
Periodeafgrænsningsposter		8.960	14.693
Tilgodehavender		29.700	30.333
Likvide beholdninger		17.131	181.377
Omsætningsaktiver i alt		46.831	211.710
Aktiver i alt		9.242.841	9.336.619

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.664.833	3.819.357
Egenkapital		3.714.833	3.869.357
Hensættelse til udskudt skat		935.136	990.001
Hensatte forpligtelser i alt		935.136	990.001
Banker		2.278.000	2.490.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.278.000	2.490.000
Banker		112.000	112.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.025	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.615	12.614
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.265.937	1.291.590
Anden gæld		914.295	565.057
Kortfristede gældsforpligtelser		2.314.872	1.987.261
Gældsforpligtelser i alt		4.592.872	4.477.261
Passiver i alt		9.242.841	9.336.619
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.819.357	3.869.357
Årets resultat	0	-154.524	-154.524
Egenkapital 31. december 2021	50.000	3.664.833	3.714.833

Noter

	2021	2020
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	49.811	0
Andre omkostninger til social sikring	568	0
	50.379	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-54.865	-34.680
	-54.865	-34.680

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	<u>2.602.000</u>	<u>2.390.000</u>	<u>112.000</u>	<u>1.800.000</u>
	<u>2.602.000</u>	<u>2.390.000</u>	<u>112.000</u>	<u>1.800.000</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Køsters Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 4.650.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 4.650.000 til sikkerhed for bankgæld.

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.

Peter Nørgaard Kjær

Som Revisor
RID: 1277674994836
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 13:43:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Hanne Røndbjerg Køster

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-768299924418
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 17:49:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

Hanne Røndbjerg Køster

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-768299924418
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 17:49:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: fdde5cymzuH247999544

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.