

**KV Boligudlejning ApS**  
Østerbyvej 11, 6880 Tarm

**CVR-nr. 40 19 73 03**

**Årsrapport**

**2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2021

---

Kurt Anton Vang  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for KV Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tarm, den 14. december 2021

### **Direktion**

Kurt Anton Vang  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i KV Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KV Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Skjern, den 14. december 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen  
statsautoriseret revisor  
mne43455

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

KV Boligudlejning ApS  
Østerbyvej 11  
6880 Tarm

CVR-nr.: 40 19 73 03  
Stiftet: 23. januar 2019  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
2. regnskabsår

**Direktion**

Kurt Anton Vang, direktør

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Erhvervsparken 7B  
6900 Skjern

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af udlejning af beboelsesejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KV Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indtægtsføres i den periode lejen vedrører.

Omkostninger til ejendomme omfatter omkostninger til forbrugsudgifter, forsikringer, ejendomsskatter og vedligehold.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2020 - 30/6 2021	23/1 2019 - 30/6 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>464.922</b>	<b>144.408</b>
1 Personaleomkostninger	-76.375	-90.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-117.588	-73.353
Øvrige finansielle omkostninger	-131.419	-118.520
<b>Resultat før skat</b>	<b>139.540</b>	<b>-137.465</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>139.540</b>	<b>-137.465</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	139.540	0
Disponeret fra overført resultat	0	-137.465
<b>Disponeret i alt</b>	<b>139.540</b>	<b>-137.465</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>5.253.638</u>	<u>4.071.276</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.253.638</u>	<u>4.071.276</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.253.638</u></b>	<b><u>4.071.276</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	9.813	9.048
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.809</u>	<u>12.599</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.622</u>	<u>21.647</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>27.622</u></b>	<b><u>21.647</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.281.260</u></b>	<b><u>4.092.923</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	1
Reserve for iværksætterselskaber	0	39.999
Overført resultat	2.075	-137.465
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>42.075</b>	<b>-97.465</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	2.344.797	2.449.648
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.344.797	2.449.648
Gæld til pengeinstitutter	1.868.065	884.568
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	21.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	767.413	451.212
Anden gæld	238.910	383.460
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.894.388	1.740.740
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.239.185</b>	<b>4.190.388</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.281.260</b>	<b>4.092.923</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Reserve for iværksætter- selskaber</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 23. januar 2019	1	0	0	1
Henlagt af årets resultat	0	0	-137.465	-137.465
Overført fra mellemværende med kapitalejer	0	39.999	0	39.999
Egenkapital 1. juli 2020	1	39.999	-137.465	-97.465
Kontant kapitaludvidelse	39.999	-39.999	0	0
Henlagt af årets resultat	0	0	139.540	139.540
	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>2.075</b>	<b>42.075</b>

## Noter

	1/7 2020 - 30/6 2021	23/1 2019 - 30/6 2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	76.375	90.000
	<b>76.375</b>	<b>90.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/6 2021	30/6 2020
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	4.144.629	0
Tilgang i årets løb	1.299.950	4.144.629
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>5.444.579</b>	<b>4.144.629</b>
Afskrivninger 1. juli	-73.353	0
Årets afskrivninger	-117.588	-73.353
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b>-190.941</b>	<b>-73.353</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>5.253.638</b>	<b>4.071.276</b>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.947 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 5.253 t.kr.		