

# Kloch Bolig ApS

Randrupmøllevej 22, 8800 Viborg

CVR-nr. 40 38 60 92

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2023.

---

Jens Jørgen Kloch Sørensen  
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. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kloch Bolig 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. juni 2023

### Direktion

Jens Jørgen Kloch Sørensen

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

---

### **Til anpartshaveren i Kloch Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kloch Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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.

Viborg, den 23. juni 2023

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

### **Bo Skårup Sørensen**

statsautoriseret revisor  
mne29531

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kloch Bolig ApS Randrupmøllevej 22 8800 Viborg
	CVR-nr.: 40 38 60 92
	Stiftet: 11. marts 2019
	Hjemsted: Viborg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Jørgen Kloch Sørensen
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Modervirksomhed</b>	J. J. S. Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boligejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022, udviser et resultat på -26.083 kr. mod -32.589 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på -58.859 kr.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Ledelsen forventer, at egenkapitalen retableres ved fremtidig indtjening.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kloch Bolig 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.

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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af lejeindtægter valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

### 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.

Modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af koncernens virksomheder.

Den aktuelle 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 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kloch Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>101.595</b>	<b>46.606</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.020	-17.100
2 Finansielle omkostninger	<u>-87.606</u>	<u>-72.006</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-20.031</b>	<b>-42.500</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-6.052</u>	<u>9.911</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-26.083</u></b>	<b><u>-32.589</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-26.083</u>	<u>-32.589</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-26.083</u></b>	<b><u>-32.589</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	3.402.095	3.431.580
Materielle anlægsaktiver i alt	3.402.095	3.431.580
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.402.095</b>	<b>3.431.580</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	2.000	6.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	14.911
Tilgodehavender i alt	2.000	20.911
Likvide beholdninger	88.707	60.275
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>90.707</b>	<b>81.186</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.492.802</b>	<b>3.512.766</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-108.859	-82.776
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-58.859</b>	<b>-32.776</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.951.211	1.967.855
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.951.211	1.967.855
5 Kortfristet del af langfristet gæld	17.000	17.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.938	5.675
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.552.925	1.537.012
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.535	0
Skyldig selskabsskat	2.052	0
Anden gæld	18.000	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.600.450	1.577.687
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.551.661</b>	<b>3.545.542</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.492.802</b>	<b>3.512.766</b>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-50.187	-187
Årets overførte overskud eller underskud	0	-32.589	-32.589
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-82.776	-32.776
Årets overførte overskud eller underskud	0	-26.083	-26.083
	<b>50.000</b>	<b>-108.859</b>	<b>-58.859</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Ledelsen forventer, at egenkapitalen retableres ved fremtidig indtjening.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.825	20.591
Andre finansielle omkostninger	<u>56.781</u>	<u>51.415</u>
	<b>87.606</b>	<b>72.006</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	2.052	-14.911
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.000</u>	<u>5.000</u>
	<b>6.052</b>	<b>-9.911</b>

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.449.953	645.788
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.804.165</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.449.953</b>	<b>3.449.953</b>
Af- og nedskrivninger primo	-18.373	-4.668
Årets afskrivninger	<u>-29.485</u>	<u>-13.705</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-47.858</b>	<b>-18.373</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.402.095</b>	<b>3.431.580</b>

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.968.211	17.000	1.951.211	1.678.000
	<b>1.968.211</b>	<b>17.000</b>	<b>1.951.211</b>	<b>1.678.000</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.968 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.648 tkr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med J. J. S. Holding ApS som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter.

Den sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat frengår årsregnskabet for administrationsselskabet.

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.

## Jens Jørgen Kloch Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Jørgen Kloch Sørensen

Direktør

ID: 53fae75b-ec27-4284-83a3-23872c197229

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 07:55:50

Underskrevet med MitID



## Bo Skårup Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Skårup Sørensen

Revisor

ID: 9409770e-2f73-4319-9de9-0202ce24114d

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 07:59:41

Underskrevet med MitID



## Jens Jørgen Kloch Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Jørgen Kloch Sørensen

Dirigent

ID: 53fae75b-ec27-4284-83a3-23872c197229

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 08:03:56

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 509012gnXHj250288470

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).