

Kloch Bolig ApS

Randrupmøllevej 22, 8800 Viborg

CVR-nr. 40 38 60 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2024.

Jens Jørgen Kloch Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13. juni 2024

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 2023 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 13. juni 2024

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Bo Skårup Sørensen

statsautoriseret revisor
mne29531

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Jens Jørgen Kloch Sørensen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Modervirksomhed	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 2023, udviser et resultat på -19.455 kr. mod -26.083 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på -78.314 kr.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. 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 nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	119.969	101.595
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.948	-34.020
Finansielle indtægter	1.377	0
2 Finansielle omkostninger	-87.059	-87.606
Resultat før skat	-16.661	-20.031
3 Skat af årets resultat	-2.794	-6.052
Årets resultat	-19.455	-26.083
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-19.455	-26.083
Disponeret i alt	-19.455	-26.083

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	3.372.610	3.402.095
Materielle anlægsaktiver i alt	3.372.610	3.402.095
Anlægsaktiver i alt	3.372.610	3.402.095
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	2.000	2.000
Tilgodehavender i alt	2.000	2.000
Likvide beholdninger	123.819	88.707
Omsætningsaktiver i alt	125.819	90.707
Aktiver i alt	3.498.429	3.492.802

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-128.314	-108.859
Egenkapital i alt	-78.314	-58.859
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.919.515	1.951.211
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.919.515	1.951.211
5 Kortfristet del af langfristet gæld	32.000	17.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.249	5.938
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.586.150	1.552.925
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.535	4.535
Skyldig selskabsskat	2.794	2.052
Anden gæld	18.000	18.000
Periodeafgrænsningsposter	8.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.657.228	1.600.450
Gældsforpligtelser i alt	3.576.743	3.551.661
Passiver i alt	3.498.429	3.492.802

- 1 Usikkerhed om going concern
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-82.776	-32.776
Resultatandel	0	-26.083	-26.083
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-108.859	-58.859
Resultatandel	0	-19.455	-19.455
	50.000	-128.314	-78.314

Noter

1. Usikkerhed om going concern

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	31.172	30.825
Andre finansielle omkostninger	<u>55.887</u>	<u>56.781</u>
	<u>87.059</u>	<u>87.606</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	2.794	2.052
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>4.000</u>
	<u>2.794</u>	<u>6.052</u>

31/12 2023 31/12 2022

4. Grunde og bygninger

Kostpris primo	<u>3.449.953</u>	<u>3.449.953</u>
Kostpris ultimo	<u>3.449.953</u>	<u>3.449.953</u>
Af- og nedskrivninger primo	-47.858	-18.373
Årets afskrivninger	<u>-29.485</u>	<u>-29.485</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-77.343</u>	<u>-47.858</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.372.610</u>	<u>3.402.095</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.951.515</u>	<u>32.000</u>	<u>1.919.515</u>	<u>1.595.000</u>
	<u>1.951.515</u>	<u>32.000</u>	<u>1.919.515</u>	<u>1.595.000</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.952 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.626 tkr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatningen med J. J. S. Holding ApS, CVR-nr. 25 44 29 03, 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: 14-06-2024 kl.: 11:34:02

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: 14-06-2024 kl.: 11:34:02

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: 14-06-2024 kl.: 11:44:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1798c4tzJkS251862407

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.