

# KS Bossen ApS

Ørby 6, 6100 Haderslev

## Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41760192

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2023



Sally Bossen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
-------------------	---

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	2
---------------------	---

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	4
--------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------	---

Balance	8
---------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------	----

Noter	12
-------	----

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for KS Bossen ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Ørby, den 1. maj 2023

**Direktion**

Kevin Bossen

Kevin Bossen  
adm direktør

Generalforsamlingen har besluttet at fravælge revision for den kommende regnskabsperiode og oplyser at selskabet opfylder betingelserne herfor.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KS Bossen ApS

Ørby 6

6100 Haderslev

E-mail: ksbossen@info.dk

CVR-nr.: 41760192

Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Kevin Bossen, adm direktør

### Bankforbindelse

Frøs Herreds Sparekasse

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom, samt øvrig virksomhed, som efter ledelsens skøn, er beslægtet hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 22.498 kr.

Sidste regnskabsår var præget af, at det var det første regnskabsår for KS Bossen ApS, og herunder køb, samt gennemgribende renovering og forbedring, af Sjællandsgade 5 i Fredericia. Derfor har vi, i 2022, udover det renoveringsarbejder, som fortsat manglede på bl.a. ejendommens facade, arbejdet med at få genoprettet egenkapitalen, og vi havde som mål at få mindst halvdelen af egenkapitalen tilbage. Dette har vi opnået i løbet af 2022.

Selskabets egenkapital udgør 20.078 kr. pr. 31. december 2022.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Forventet udvikling

Vi forventer, at vi skal have repareret ejendommens tag ved vaskesøjlen i starten af 2023, men herudover forventer vi ikke, at skulle lave yderligere væsentlig renoveringsarbejder i 2023, og vi forventer derfor at have den fulde egenkapital retur ved udgangen af 2023.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KS Bossen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste/Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, som består af huslejeindtægter, og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger til reparation og vedligehold af bygningsmassen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger til reparation og vedligehold af bygningsmassen.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives liniært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid.

•Fundement og mursten	70 år
•Tagværk	20 år
•Vinduer og døre	20 år

• Tekniske installationer

15 år

Grunde afskrives ikke

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtig indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 2022

	Note	2022	2020/21
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>135.682</b>	<b>92.500</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-68.776	-53.136
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>66.906</b>	<b>39.364</b>
Andre finansielle omkostninger		-38.063	-93.749
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>28.843</b>	<b>-54.385</b>
Skat af årets resultat	2	-6.345	11.965
<b>Årets resultat</b>		<b>22.498</b>	<b>-42.420</b>

## Resultatdisponering

Overført resultat		22.498	-42.420
<b>I alt</b>		<b>22.498</b>	<b>-42.420</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2020/21
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		2.342.395	2.404.281
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.342.395</b>	<b>2.404.281</b>
Udsudte skatteaktiver		7.574	11.965
Andre tilgodehavender		999	1.162
Periodeafgrænsningsposter		9.154	7.158
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>17.727</b>	<b>20.285</b>
Likvide beholdninger		6.811	12.535
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>24.538</b>	<b>32.820</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.366.933</b>	<b>2.437.101</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 DKK	2020/21 DKK
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		-19.922	-42.420
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>20.078</b>	<b>-2.420</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.710.966	1.766.104
Deposita		39.400	44.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>1.750.366</b>	<b>1.810.704</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.138	54.589
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.851	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.232	7.854
Skyldig selskabsskat		1.954	0
Anden gæld		5.868	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		515.501	563.474
Periodeafgrænsningsposter		5.945	2.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>596.489</b>	<b>628.817</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.346.855</b>	<b>2.439.521</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.366.933</b>	<b>2.437.101</b>
Antal beskæftigede	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtelser	6		

Eventualaktiver	7
Ejerforhold	8

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Total
	DKK	DKK	DKK
Saldo pr. 01.01.2022	40.000	-42.420	-2.420
Forslag til resultatdisponering	0	22.498	22.498
<b>Saldo pr. 31.12.2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-19.922</b>	<b>20.078</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Antal beskæftigede

Kun selskabets direktør er beskæftiget i selskabet og arbejdsopgaverne er begrænsede. Det gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere oplyses derfor som 0. Der udbetales ikke vederlag.

## 2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.954
Årets regulering af udskudt skat	4.391
	<b>6.345</b>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringssejendomme
Kostpris, primo	2.457.417
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris, ultimo	2.457.417
Af- og nedskrivninger, primo	-53.136
Årets nedskrivninger	-61.886
Af- og nedskrivninger, ultimo	-115.022
Total	2.342.395

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.342 t.kr.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt
Kreditinstituter	55.138	1.710.966	1.484.806	1.766.104
Deposita			39.400	39.400

	Afdrag før- ste år	Langfristet andel	Restgæld ef- ter 5 år	Gæld i alt
Sum	55.138	1.710.966	1.524.206	1.805.504

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden KS Bossen Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber.

## 7 Eventualaktiver

Der er afgivet selvskyldnerkaution for virksomhedens mellemværende med pengeinstitut.

## 8 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

### Navn

KS Bossen Holding ApS

### Bopæl/Hjemsted

Ørby 6, 6100 Haderslev