

*KK BOLIG ApS  
Kardybvej 15  
7850 Stoholm Jyll*

*CVR-nummer: 42 16 09 46*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24 / 6 2024

Karin Ørom Helligsø  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	KK BOLIG ApS Kardybvej 15 7850 Stoholm Jyll
	Telefon: 20 13 34 15
	CVR-nr.: 42 16 09 46
	Stiftet: 24. februar 2021
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karin Ørom Helligsø Karl Ørom Helligsø
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Karin Ørom Helligsø, Kardybvej 15, Tastum, 7850 Stoholm Jyll Karl Ørom Helligsø, Vinkelvej 23, Nr. Søby, 7840 Højslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for KK BOLIG ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stoholm Jyll, den 24 / 6 2024

### **Direktion**

Karin Ørom Helligsø

Karl Ørom Helligsø

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i KK BOLIG ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KK BOLIG ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 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 24 / 6 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i bestået af erhverve, eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2023 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende mindre tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KK BOLIG ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 tilbageførser 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsudgifter og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



## 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	156.600	156.600
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-33.873	-51.321
Andre eksterne omkostninger .....	-7.810	-7.674
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>114.917</b>	<b>97.605</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>114.917</b>	<b>97.605</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-35.200	19.052
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>79.717</b>	<b>116.657</b>
Andre finansielle indtægter .....	17	0
Andre finansielle omkostninger .....	-78.611	-80.360
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.123</b>	<b>36.299</b>
Skat af årets resultat .....	-3.256	-8.012
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-2.133</b>	<b>28.287</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-2.133	28.287
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-2.133</b>	<b>28.287</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
1 Investeringsejendomme .....	2.003.800	2.016.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.003.800</b>	<b>2.016.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.003.800</b>	<b>2.016.500</b>
Selskabsskat .....	0	13.740
Periodeafgrænsningsposter .....	70	60
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>70</b>	<b>13.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>51.889</b>	<b>20.101</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>51.959</b>	<b>33.901</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.055.759</b>	<b>2.050.401</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	40.000	40.000
Overført resultat.....	29.883	32.016
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>69.883</b>	<b>72.016</b>
2 Hensættelse til udskudt skat .....	0	4.752
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>4.752</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.858.704	0
3 <b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.858.704</b>	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	70.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.000	10.000
Selskabsskat.....	8.008	0
Anden gæld.....	39.164	41.905
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	1.921.728
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>127.172</b>	<b>1.973.633</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.985.876</b>	<b>1.973.633</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.055.759</b>	<b>2.050.401</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Investeringseje- ndomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	1.997.448
Tilgang i årets løb .....	22.500
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023 .....	2.019.948
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	19.052
Årets opskrivninger .....	-35.200
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023.....	-16.148
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>2.003.800</u></b>

Dagsværdi 31. december 2023, boliglejemål 2.003.800 kr.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål -35.200 kr.

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Skive og omegn. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 6,25-6,75%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
<b>2 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver.....	2.003.800	2.017.400	-13.600
Omsætningsaktiver .....	51.959	51.958	1
Langfristede gældsforpligtelser .....	-1.858.704	-1.858.704	0
Kortfristede gældsforpligtelser .....	-127.172	-127.172	0
	<u><b>69.883</b></u>	<u><b>83.482</b></u>	<u><b>-13.599</b></u>
Hensættelser til udskudt skat primo.....			4.752
Årets ændringer indregnet i resultatopgørelsen.....			-4.752
<b>Hensættelse til udskudt skat .....</b>			<u><b>0</b></u>
		2023	2022
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.928.704	70.000	1.858.704
	<u><b>1.928.704</b></u>	<u><b>70.000</b></u>	<u><b>1.858.704</b></u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Ingen.			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Ingen.			

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Karin Ørom Helligsø

Direktør

Serienummer: 9cdaa26c-44f4-410b-87a8-e102d2dc1a5a

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-06-24 11:47:56 UTC



## Karl Ørom Helligsø

Direktør

Serienummer: 02ade242-4180-4f16-8d97-4ba5c13a1ae1

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-06-24 20:00:00 UTC



## Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-25 06:22:37 UTC



## Karin Ørom Helligsø

Dirigent

Serienummer: 9cdaa26c-44f4-410b-87a8-e102d2dc1a5a

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-06-25 07:08:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: JV52E-D4MAA-Z5WD3-Q634E-BMJHU-3KWNO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**