



## Kost og Berg ApS

Søparken 118  
5260 Odense S  
CVR-nr. 42202576

## Årsrapport 08.03.2021 - 31.12.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.06.2022

---

**Henrik Muerköster**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kost og Berg ApS

Søparken 118

5260 Odense S

CVR-nr.: 42202576

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 08.03.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Henrik Muerköster, direktør

Anders Østergaard Søberg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 08.03.2021 - 31.12.2021 for Kost og Berg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 08.03.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 08.03.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 22.06.2022

## Direktion

**Henrik Muerköster**  
direktør

**Anders Østergaard Søberg**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Kost og Berg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kost og Berg ApS for regnskabsåret 08.03.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Esbjerg, den 22.06.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Martin Dahl Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47805

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et overskud på 77 t.kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 2.098 t.kr. og en egenkapital på 117 t.kr.

Årets resultat anses som forventet.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 2.090 t.kr. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 161 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

## Forventet udvikling

Der forventes en positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>65.801</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(37.867)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>27.934</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		70.625
<b>Resultat før skat</b>		<b>98.559</b>
Skat af årets resultat	2	(21.681)
<b>Årets resultat</b>		<b>76.878</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		550
Overført resultat		76.328
<b>Resultatdisponering</b>		<b>76.878</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme		2.090.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>2.090.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.090.000</b>
Andre tilgodehavender		7.866
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.866</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.866</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.097.866</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		76.328
Forslag til udbytte for regnskabsåret		550
<b>Egenkapital</b>		<b>116.878</b>
Udskudt skat	4	18.601
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.601</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.495.263
Deposita		67.300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		330.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.892.563</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	43.157
Bankgæld		13.587
Skyldig skat		3.080
Anden gæld		10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>69.824</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.962.387</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.097.866</b>
Personaleforhold	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	0	40.000
Årets resultat	0	76.328	550	76.878
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>76.328</b>	<b>550</b>	<b>116.878</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	37.867
	<b>37.867</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.
Aktuel skat	3.080
Ændring af udskudt skat	18.601
	<b>21.681</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	2.019.375
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.019.375</b>
Årets dagsværdireguleringer	70.625
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>70.625</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.090.000</b>

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Investeringsejendomme omfatter 1 ejendom med 4 lejligheder i Ringe.

Det samlede BBR-areal udgør 223 m<sup>2</sup>, og porteføljen er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 9.372 kr./m<sup>2</sup>. I 2021 har alle boliger være fuldt udlejet. Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 125 t.kr.

Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør 6% pr. 31.12.2021. En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 161 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## 4 Udskudt skat

	2021 kr.
Materielle aktiver	18.601
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>18.601</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	43.157	1.495.263	1.319.000
Deposita	0	67.300	67.300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	330.000	330.000
	<b>43.157</b>	<b>1.892.563</b>	<b>1.716.300</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, som ikke har modtaget vederlag.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.090 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.