



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

KBO EJENDOMME APS
VIRKELYSTVEJ 8, 9870 SINDAL
ÅRSRAPPORT
19. MARTS - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. marts 2022

Kasper Bauer Olsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 19. marts - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KBO Ejendomme ApS Virkelystvej 8 9870 Sindal
	CVR-nr.: 42 23 56 79 Stiftet: 19. marts 2021 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 19. marts - 31. december
Direktion	Kasper Bauer Olsen Bjarne Olsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. marts - 31. december 2021 for KBO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. marts - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sindal, den 5. marts 2022

Direktion:

Kasper Bauer Olsen

Bjarne Olsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i KBO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBO Ejendomme ApS for regnskabsåret 19. marts - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Sæby, den 5. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35394

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første driftsår. Selskabet er stiftet kontant, hvor der i året er afholdt 5 tkr. i stiftelsesomkostninger.

Årets resultat er påvirket af opstartsomkostninger samt at lokalerne ikke har været fuldt ud udlejet. Resultat for 2022 forventes at være et større overskud.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 19. MARTS - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		63.947
Af- og nedskrivninger.....		-29.600
DRIFTSRESULTAT		34.347
Andre finansielle indtægter.....		682
Andre finansielle omkostninger.....		-34.313
RESULTAT FØR SKAT		716
Skat af årets resultat.....	1	-1.185
ÅRETS RESULTAT		-469
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-469
I ALT		-469

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		1.801.744
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.801.744
ANLÆGSAKTIVER.....		1.801.744
Andre tilgodehavender.....		30.437
Tilgodehavender.....	3	30.437
Likvide beholdninger.....		4.867
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		35.304
AKTIVER.....		1.837.048
PASSIVER		
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-469
EGENKAPITAL.....		39.531
Hensættelse til udskudt skat.....		1.185
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.185
Gæld til pengeinstitutter.....		1.226.540
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.226.540
Gæld til pengeinstitutter.....		56.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		445.942
Anden gæld.....		12.500
Deposita.....		45.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		569.792
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.796.332
PASSIVER.....		1.837.048
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Medarbejderforhold	7	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 19. marts 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-469	-469
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	-469	39.531

NOTER

	2021 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Regulering af udskudt skat.....	1.185	
	1.185	
 Materielle anlægsaktiver		 2
	Grunde og bygninger	
Kostpris 19. marts 2021.....	0	
Tilgang.....	1.831.344	
Kostpris 31. december 2021.....	1.831.344	
Af- og nedskrivninger 19. marts 2021.....	0	
Årets afskrivninger	29.600	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	29.600	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	 1.801.744	
	2021 kr.	
 Tilgodehavender med forfald senere end et år		 3
Udskudt skatteaktiv.....	7.146	
	7.146	
 Langfristede gældsforpligtelser		 4
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år	
Gæld til pengeinstitutter.....	1.283.090	56.550
	1.283.090	1.004.922
		1.004.922
 Eventualposter mv.		 5
Eventualforpligtelser		
Ingen.		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		 6
Der er udstedt ejerpantebrev på 1.350 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 1.802 tkr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med selskabets pengeinstitut.		

NOTER

	2021 kr.	Note
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KBO Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.