

**KD BoligGroup ApS**

**Ulvedalsvej 20  
7470 Karup J**

**CVR-nr. 42 75 90 31**

## **ÅRSRAPPORT**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 3. marts 2024

---

**Kim Nyrup Nielsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	12

## Ledelsespåtegning

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

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

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup J, den 3. marts 2024

### Direktion

Daniel Troelsen

Kim Nyrup Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i KD BoligGroup ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 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 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.

Silkeborg, den 3. marts 2024

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth  
statsaut. revisor  
mne15242

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KD BoligGroup ApS Ulvedalsvej 20 7470 Karup J
	CVR-nr.: 42 75 90 31
	Stiftet: 13. oktober 2021
	Kommune: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Daniel Troelsen Kim Nyrup Nielsen
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg
	Jan Hjorth, statsaut. revisor Anders Just, Revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2023	2021/22 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>392.241</b>	<b>43</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-24.670	-12
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>367.571</b>	<b>31</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-469.468	-99
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-101.897</b>	<b>-68</b>
1 Skat af årets resultat.....	22.418	15
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-79.479</b>	<b>-53</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-79.479	-53
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-79.479</b>	<b>-53</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger .....	10.205.016	8.557
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.205.016</b>	<b>8.557</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.205.016</b>	<b>8.557</b>
Andre tilgodehavender .....	86.261	116
Udskudt skatteaktiv .....	37.337	15
Periodeafgrænsningsposter.....	8.612	8
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>132.210</b>	<b>139</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>296.579</b>	<b>36</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>428.789</b>	<b>175</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.633.805</b>	<b>8.732</b>



**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	40.000	40
Overført resultat.....	-132.373	-53
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-92.373</b>	<b>-13</b>
Prioritetsgæld.....	3.075.692	3.145
Kreditinstitutter .....	4.653.018	3.577
Deposita.....	208.250	29
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.936.960</b>	<b>6.751</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	62.000	59
Kreditinstitutter .....	0	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	137.714	31
Gæld til kapitalinteresser.....	2.584.104	1.891
Anden gæld.....	5.400	7
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.789.218</b>	<b>1.994</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>10.726.178</b>	<b>8.745</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.633.805</b>	<b>8.732</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overført resultat, primo .....	-52.893	0
Årets resultat.....	-79.480	-53
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>-132.373</b>	<b>-53</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-92.373</b>	<b>-13</b>

## Noter

	2023	2022 kr. 1.000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	-22.418	-15
	<u>-22.418</u>	<u>-15</u>

	Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2023 .....	8.568.703
Årets tilgang .....	1.673.318
Afgang .....	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b> .....	<u><b>10.242.021</b></u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023 .....	-12.335
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Af-/nedskrivninger .....	-24.670
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2023</b> .....	<u><b>-37.005</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> .....	<u><b>10.205.016</b></u>

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.204.809	3.137.692	62.000	2.925.542
Kreditinstitutter .....	3.577.160	4.653.018	0	0
Deposita .....	28.750	208.250	0	0
	<u><b>6.810.719</b></u>	<u><b>7.998.960</b></u>	<u><b>62.000</b></u>	<u><b>2.925.542</b></u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 4.760 med pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 5.205

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør t.kr. 3.263 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er t.kr. 4.102.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regskabsposterne nettoomsætning og ejendommens driftomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, energi og vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	0 %

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/andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

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

### 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, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# 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.”

**Kim Nyrup Nielsen (CPR valideret)**

Direktionsmedlem

Serienummer: b5a71658-5ea9-4d1e-b25c-7f50485af42d

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-04-04 17:01:18 UTC



**Kim Nyrup Nielsen (CPR valideret)**

Dirigent

Serienummer: b5a71658-5ea9-4d1e-b25c-7f50485af42d

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-04-04 17:01:18 UTC



**Daniel Troelsen (CPR valideret)**

Direktionsmedlem

Serienummer: 0f8eb9c6-d62d-4ef8-812d-e4a539f51a9e

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-04-12 06:21:04 UTC



**Jan Hjorth**

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 24ad5f4f-54b0-440b-8565-b9b5ef35323d

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-04-12 07:05:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: 13346-OGNW0-4EWN8-3555E-TPMOT-JAGEK

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>