



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

KD BOLIGGROUP APS

ULVEDALSVEJ 20, 7470 KARUP J

ÅRSRAPPORT

13. OKTOBER 2021 - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023

Kim Nyrup Nielsen

CVR-NR. 42 75 90 31

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 13. oktober 2021 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KD BoligGroup ApS Ulvedalsvej 20 7470 Karup J
	CVR-nr.: 42 75 90 31 Stiftet: 13. oktober 2021 Kommune: Viborg Regnskabsår: 13. oktober 2021 - 31. december 2022
Direktion	Daniel Troelsen Kim Nyrup Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. oktober 2021 - 31. december 2022 for KD BoligGroup 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. oktober 2021 - 31. december 2022.

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.

Karup J, den 27. juni 2023

Direktion:

Daniel Troelsen

Kim Nyrup Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i KD BoligGroup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KD BoligGroup ApS for regnskabsåret 13. oktober 2021 - 31. december 2022 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.

Herning, den 27. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme i Kjellerrup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 13. oktober 2021 og første regnskabsår udgør 15 måneder frem til 31. december 2022.

Selskabet har realiseret et underskud i selskabets første regnskabsår.

Selskabet har tabt selskabskapitalen, ledelsen forventer at kunne reetablere egenkapitalen via egen indtjening indenfor de kommende 2-3 år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 13. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		27.113
Af- og nedskrivninger.....		-12.335
DRIFTSRESULTAT		14.778
Andre finansielle omkostninger.....		-82.590
RESULTAT FØR SKAT		-67.812
Skat af årets resultat.....	2	14.919
ÅRETS RESULTAT		-52.893
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-52.893
I ALT		-52.893

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		8.556.368
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.556.368
ANLÆGSAKTIVER.....		8.556.368
Udskudte skatteaktiver.....		14.919
Andre tilgodehavender.....		123.947
Tilgodehavender.....		138.866
Likvide beholdninger.....		35.921
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		174.787
AKTIVER.....		8.731.155
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-52.893
EGENKAPITAL.....		-12.893
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.145.430
Gæld til pengeinstitutter.....		3.577.159
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.890.000
Deposita.....		28.750
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.641.339
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		59.378
Gæld til pengeinstitutter.....		5.747
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		5.598
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.986
Kortfristede gældsforpligtelser.....		102.709
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.744.048
PASSIVER.....		8.731.155
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 13. oktober 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-52.893	-52.893
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	-52.893	-12.893

NOTER

				Note
Personaleomkostninger				1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	
Skat af årets resultat				2
Regulering af udskudt skat.....			-14.919	
			-14.919	
Materielle anlægsaktiver				3
			Grunde og bygninger	
Tilgang.....			8.568.703	
Kostpris 31. december 2022.....			8.568.703	
Årets afskrivninger			12.335	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....			12.335	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			8.556.368	
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.204.808	59.378	3.000.396	
Gæld til pengeinstitutter.....	3.577.159	0	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.890.000	0	1.890.000	
Deposita.....	28.750	0	28.750	
	8.700.717	59.378	4.919.146	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.322 tkr er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.100 tkr.				
Til sikkerhed for bankgæld på 3.585 tkr tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 3.900 tkr. med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.880 tkr..				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KD BoligGroup ApS for 2021/22 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

Nettoomsætning

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 øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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	0%

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 acontoskatter.

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.