



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

KD BOLIGER ØSTERGADE APS

HUGINSVEJ 3, 9700 BRØNDERSLEV

ÅRSRAPPORT

8. SEPTEMBER 2022 - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2024

Jonas Dinesen Jensen

CVR-NR. 43 50 01 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 8. september 2022 - 31. december 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KD Boliger Østergade ApS Huginsvej 3 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 43 50 01 98 Stiftet: 8. september 2022 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 8. september 2022 - 31. december 2023
Direktion	Jonas Dinesen Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. september 2022 - 31. december 2023 for KD Boliger Østergade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 8. september 2022 - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 5. april 2024

Direktion:

Jonas Dinesen Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i KD Boliger Østergade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KD Boliger Østergade ApS for regnskabsåret 8. september 2022 - 31. december 2023 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.

Brønderslev, den 5. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 8. SEPTEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		190.603
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.674.447
DRIFTSRESULTAT		2.865.050
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-413.668
RESULTAT FØR SKAT		2.451.382
Skat af årets resultat.....	2	-541.272
ÅRETS RESULTAT		1.910.110
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		1.910.110
I ALT		1.910.110

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		11.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	11.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		11.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		100.268
Periodeafgrænsningsposter.....		25.077
Tilgodehavender.....		125.345
Likvide beholdninger.....		147.717
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		273.062
AKTIVER.....		11.273.062
PASSIVER		
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		1.910.110
EGENKAPITAL.....		1.950.110
Hensættelser til udskudt skat.....		541.272
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		541.272
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.720.626
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.720.626
Gæld til realkreditinstitutter.....		494.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.320
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		394.462
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		1.024
Anden gæld.....		48.060
Deposita.....		6.358
Periodeafgrænsningsposter.....		80.214
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.061.054
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.781.680
PASSIVER.....		11.273.062
 Eventualposter mv.....	 5	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 6	
 Medarbejderforhold.....	 7	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 8. september 2022.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		1.910.110	1.910.110
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	1.910.110	1.950.110

NOTER

	2022/23 kr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger		1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	52.776	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	360.892	
	413.668	
Skat af årets resultat		2
Regulering af udskudt skat.....	541.272	
	541.272	
Materielle anlægsaktiver		3
	Investerings- ejendomme	
Tilgang.....	8.325.553	
Kostpris 31. december 2023.....	8.325.553	
Årets værdireguleringer.....	2.674.447	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	2.674.447	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	11.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2023.....	11.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.674.447	

Investeringsejendommen er beliggende i Brønderslev by, og består af to erhvervslejemål. Ejendommens værdi vurderes med baggrund i konkret vurdering af ejendommen samt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår for ejendommen er vurderet i niveauet 943 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 8,5 %.

Der er i beregningen taget hensyn til ejendommens potentielle normaliserede lejeindtægter, forventet omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner samt ejendommens aktuelle stand. Udover disse forhold, er der også taget hensyn til ejendommens potentielle salgsværdi. Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger og administration.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed og stand. Værdiansættelsen er korrigeret for forhold, som vurderes af midlertidig karakter, særlige forhold ved ejendommen og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommen.

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.215.242	494.616	5.542.773	
	8.215.242	494.616	5.542.773	
 Eventualposter mv.				 5
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ONVJ-Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 8.215 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.000 tkr.				
			2022/23	
Medarbejderforhold				7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KD Boliger Østergade ApS for 2022/23 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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.