



Godkendt revisionspartnerselskab
Sports Allé 5B, 3., 4300 Holbæk
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Komplet Lokale Udlejning ApS

Højvang 5

4300 Holbæk

CVR-nr. 36469080

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. juni 2025

Allan Kienast
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter.....	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Komplet Lokale Udlejning 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 23. juni 2025

Direktion

Allan Kienast
Adm. direktør

Bente Kienast
Direktør

Niels Juel Rasmussen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Komplet Lokale Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Komplet Lokale Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisoreres 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 opstilling 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.

Holbæk, den 23. juni 2025

Revision & Rådgivningsgruppen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher
Partner, registreret revisor
mne34094

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Komplet Lokale Udlejning ApS Højvang 5 4300 Holbæk
Telefon	Niels30684155
CVR-nr.	36469080
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Allan Kienast Bente Kienast Niels Juel Rasmussen
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5 B, 3. sal 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Sune Bacher, Partner, registreret revisor Carsten Christiansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Komplet Lokale Udlejning ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede driftsomkostninger i den periode lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejning samt administration mv.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af 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 den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.361.218	1.195.053
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-145.499	-141.930
Driftsresultat		1.215.719	1.053.123
Finansielle omkostninger	1	-256.131	-239.354
Resultat før skat		959.588	813.769
Skat af årets resultat	2	-211.109	-179.041
Årets resultat		748.479	634.728
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	250.000
Overført resultat		498.479	384.728
Resultatdisponering		748.479	634.728

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.143.038	13.236.780
Materielle anlægsaktiver		13.143.038	13.236.780
Anlægsaktiver		13.143.038	13.236.780
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.554	76.261
Periodeafgrænsningsposter		12.185	1.436
Tilgodehavender		87.739	77.697
Likvide beholdninger		38.214	0
Omsætningsaktiver		125.953	77.697
Aktiver		13.268.991	13.314.477

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.211.927	4.713.447
Udbytte for regnskabsåret		250.000	250.000
Egenkapital		5.511.927	5.013.447
Hensættelser til udskudt skat		371.602	316.283
Hensatte forpligtelser		371.602	316.283
Gæld til kreditinstitutter		5.336.130	5.820.422
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.336.130	5.820.422
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		420.545	347.233
Gæld til banker		0	477.235
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.375	32.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	56.953
Gæld til tilknyttede virksomheder		162.517	66.425
Selskabsskat		155.790	83.116
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		168.763	133.613
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.087.342	967.375
Kortfristede gældsforpligtelser		2.049.332	2.164.325
Gældsforpligtelser		7.385.462	7.984.747
Passiver		13.268.991	13.314.477
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2024	2023
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.976	3.666
Andre finansielle omkostninger	253.155	235.688
	256.131	239.354

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	155.790	83.116
Udskudt skat af årets resultat	55.319	95.925
	211.109	179.041

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.336.130	420.544	3.584.359
	5.336.130	420.544	3.584.359

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kienast Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditfinansiering er tinglyst realkreditpantebreve nom. TDKK 8.942 med pant i ejendommen Højvang 5, 4300 Holbæk.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er tinglyst ejerpantebreve nom. TDKK 11.305 med pant i ejendommen Højvang 5, 4300 Holbæk, samt ejerpantebrev nom. TDKK 1.000 med pant i ejendommen Tåstruphøj 15, 4300 Holbæk.

Den bogførte værdi af ejendommen Højvang 5, udgør TDKK 11.394 og af ejendommen Tåstruphøj 15 TDKK 1.749.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Sune Bacher

Navn returneret af MitId: Sune Bacher
Registreret revisor
ID: 172d5781-3751-477f-8d65-eeba733dcec2
IP-adresse: 185.158.61.106:44032
Dato for underskrift: 23-06-2025 09:28:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Allan Kienast

Navn returneret af MitId: Allan Kienast
Dirigent og Direktør
ID: 1bcd237b-1aaa-4a36-b6e6-4cc019fefdf8
IP-adresse: 86.58.176.5:40049
Dato for underskrift: 23-06-2025 10:07:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Bente Kienast

Navn returneret af MitId: Bente Kienast
Direktør
ID: 4005ec5d-513d-42e5-86cc-f62b71fe8388
IP-adresse: 86.58.176.5:46733
Dato for underskrift: 25-06-2025 09:07:25 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Niels Juel Rasmussen

Navn returneret af MitId: Niels Juel Rasmussen
Direktør
ID: f72659b9-d536-4b66-80f8-4a41c59b3b63
IP-adresse: 86.58.176.5:35544
Dato for underskrift: 26-06-2025 09:08:26 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 1a5818Spwpv252647196