

KD BoligGroup ApS

**Frølundvej 89
7400 Herning**

CVR-nr. 42 75 90 31

ÅRSRAPPORT

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 29. april 2025

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 2024

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. april 2025

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 2024 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 29. april 2025

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

Selskabsoplysninger

Selskabet

KD BoligGroup ApS
Frølundvej 89
7400 Herning

CVR-nr.: 42 75 90 31
Stiftet: 13. oktober 2021
Kommune: Viborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Daniel Troelsen
Kim Nyrup Nielsen

Revisor

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 havde sidste år tabt hele anpartskapitalen og på baggrund af årets resultat er den delvis reetableret. Anpartskapitalen forventes i de kommende regnskabsår 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	2024	2023 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	835.601	391
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-97.650	-25
DRIFTSRESULTAT	737.951	366
Andre finansielle omkostninger	-638.826	-469
RESULTAT FØR SKAT	99.125	-103
2 Skat af årets resultat	-23.337	22
ÅRETS RESULTAT	75.788	-81
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	75.788	-81
DISPONERET I ALT	75.788	-81

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2024	2023 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	16.678.010	10.205
Materielle anlægsaktiver	16.678.010	10.205
ANLÆGSAKTIVER	16.678.010	10.205
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.150	0
Andre tilgodehavender	68.768	86
Udskudt skatteaktiv	14.000	37
Periodeafgrænsningsposter.....	9.083	9
Tilgodehavender	98.001	132
Likvide beholdninger	130.433	297
OMSÆTNINGSAKTIVER	228.434	429
AKTIVER	16.906.444	10.634

Balance 31. december**PASSIVER**

Note	2024	2023 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	40.000	40
Overført resultat.....	-56.586	-132
EGENKAPITAL.....	-16.586	-92
Prioritetsgæld.....	5.682.746	3.076
Kreditinstitutter	7.936.710	4.653
Deposita.....	368.800	208
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	13.988.256	7.937
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	126.938	62
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	25.604	5
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	84.518	138
Gæld til kapitalinteresser.....	2.696.297	2.584
Anden gæld.....	1.417	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.934.774	2.789
GÆLDSFORPLIGTELSE	16.923.030	10.726
PASSIVER	16.906.444	10.634
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	40.000	40
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40
Overført resultat, primo	-132.373	-53
Årets resultat.....	75.787	-79
Overført resultat ultimo.....	-56.586	-132
EGENKAPITAL.....	-16.586	-92

Noter

	2024	2023 kr. 1.000		
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0		
2 Skat af årets resultat				
Regulering af udskudt skat.....	23.337	-22		
	23.337	-22		
3 Materielle anlægsaktiver			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2024.....		10.242.021		
Årets tilgang.....		6.559.450		
Afgang.....		0		
Kostpris 31. december 2024.....		16.801.471		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2024.....		-37.005		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0		
Af-/nedskrivninger.....		-86.456		
Af-/nedskrivninger 31. december 2024.....		-123.461		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....		16.678.010		
4 Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2024	31/12 2024	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Prioritetsgæld.....	3.137.693	5.806.176	123.430	5.299.470
Kreditinstitutter.....	4.653.018	7.936.710	0	0
Deposita.....	208.250	368.800	0	0
	7.998.961	14.111.686	123.430	5.299.470
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.				

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 8.293 med pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 10.060.

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør t.kr. 5.973 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er t.kr. 6.618.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for KD BoligGroup ApS for 2024 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 driftsomkostninger 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	50 år	45-60 %

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.”

Daniel Troelsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-30 11:35:55 UTC



Kim Nyrup Nielsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-30 16:14:09 UTC



Kim Nyrup Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-30 16:14:09 UTC



Jan Hjorth

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

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

IP: 92.246.xxx.xxx

2025-05-01 06:44:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: K32W3-FJFFB-1UBUO-BEQBU-CZGZZ-AJAL

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.