

K & CO Bolig ApS

Jægersborg Alle 6, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. 28 15 69 44

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 3. juli 2025

Kim Søndergaard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet

K & CO Bolig ApS
Jægersborg Alle 6
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 28 15 69 44
Stiftet: 16. november 2004
Kommune: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kim Søndergaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K & CO Bolig 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Charlottenlund, den 3. juli 2025

Direktion:

Kim Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitlejeren i K & CO Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K & CO Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

København, den 3. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomshandel samt udvikling af ejendomsprojekter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2024 udviser et resultat på DKK -234.470 mod DKK 407.580 for perioden 1. januar - 31 december 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK -111.801.

Selskabet har i året tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-10.775	1.028.868
Personaleomkostninger	1	-165.220	-386.021
Af- og nedskrivninger		-110.348	-110.639
Driftsresultat		-286.343	532.208
Andre finansielle indtægter	2	97	19.352
Andre finansielle omkostninger	3	-11.652	-28.861
Resultat før skat		-297.898	522.699
Skat af årets resultat	4	63.428	-115.119
Årets resultat		-234.470	407.580
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-234.470	407.580
I alt		-234.470	407.580

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.336	10.118
Indretning af lejede lokaler		129.004	233.570
Kunst		36.200	16.200
Materielle anlægsaktiver	5	169.540	259.888
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	105.825
Lejede depositum og andre tilgodehavender		114.531	114.529
Finansielle anlægsaktiver	6	114.531	220.354
Anlægsaktiver		284.071	480.242
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.094	42.083
Udskudte skatteaktiver		47.184	0
Tilgodehavender		71.278	42.083
Likvide beholdninger		129.562	248.855
Omsætningsaktiver		200.840	290.938
<hr/>			
Aktiver		484.911	771.180
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		-236.801	-2.331
Egenkapital		-111.801	122.669
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		0	16.244
Hensatte forpligtelser		0	16.244
<hr/>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		227.809	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	227.809	0
Selskabsskat		0	13.227
Anden gæld		368.903	619.040
Kortfristede gældsforpligtelser		368.903	632.267
Gældsforpligtelser		596.712	632.267
<hr/>			
Passiver		484.911	771.180
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	-2.331	122.669
Forslag til resultatdisponering		-234.470	-234.470
Egenkapital 31. december 2024	125.000	-236.801	-111.801

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	163.349	382.577
Andre omkostninger til social sikring	1.871	3.444
	165.220	386.021

2 | Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter i øvrigt	97	19.352
	97	19.352

3 | Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.532	25.411
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.120	3.450
	11.652	28.861

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	13.227
Regulering af udskudt skat	-63.428	101.892
	-63.428	115.119

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Kunst
Kostpris 1. januar 2024	201.563	954.898	16.200
Tilgang	0	0	20.000
Kostpris 31. december 2024	201.563	954.898	36.200
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	191.445	721.328	0
Årets afskrivninger	5.782	104.566	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	197.227	825.894	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.336	129.004	36.200

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	105.825	114.531
Afgang	-105.825	0
Kostpris 31. december 2024	0	114.531
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	114.531

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder	227.809	0	227.809	0
	227.809	0	227.809	0

8 | Eventualposter mv.

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 Kim Søndergaard Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

9 | Forudsætninger for fortsat drift

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2024 udviser et resultat på DKK -234.470 mod DKK 407.580 for perioden 1. januar - 31 december 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK -111.801.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen i regnskabsåret.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning for fortsat drift. Selskabet har ikke opnået den forventede indtjening i 2024. Selskabet forventer at reetablere selskabskapitalen igennem fremtidig indtjening.

Kapitalejeren vil i 2025 give likviditetstilskud i det omfang der er nødvendigt for at fortsætte driften.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K & CO Bolig ApS for 2024 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved formidling af boligsalg og provisioner, samt ved konsulentarbejde i forbindelse med udvikling af ejendomsprojekter mv. indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere og indehaver. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme 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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.