

K & CO BOLIG APS
JÆGERSBORG ALLE 6, 2920 CHARLOTTENLUND
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juli 2023

Kim V. Søndergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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.....	13-14

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 Virenhem Søndergaard

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 14. juli 2023

Direktion:

Kim Virenhem Søndergaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i K & CO Bolig ApS

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

København, den 14. juli 2023

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 2022 udviser et resultat på DKK -398.577 mod DKK 594.367 for perioden 1. januar - 31 december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK -284.911.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen i regnskabsåret. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		206.643	2.180.487
Personaleomkostninger.....	1	-520.764	-1.297.630
Af- og nedskrivninger.....		-164.047	-95.961
DRIFTSRESULTAT		-478.168	786.896
Andre finansielle indtægter.....	2	0	9.949
Andre finansielle omkostninger.....	3	-28.378	-21.337
RESULTAT FØR SKAT		-506.546	775.508
Skat af årets resultat.....	4	107.969	-181.141
ÅRETS RESULTAT		-398.577	594.367
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-398.577	594.367
I ALT		-398.577	594.367

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		16.191	25.461
Indretning af lejede lokaler.....		338.136	366.318
Kunst.....		16.200	16.200
Materielle anlægsaktiver.....	5	370.527	407.979
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	114.984
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		114.530	114.531
Finansielle anlægsaktiver.....	6	114.530	229.515
ANLÆGS AKTIVER.....		485.057	637.494
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		20.600	295.430
Udskudte skatteaktiver.....		85.648	0
Andre tilgodehavender.....		174.015	30.805
Tilgodehavender.....		280.263	326.235
Likvide beholdninger.....		202.936	854.896
OMSÆTNINGS AKTIVER.....		483.199	1.181.131
AKTIVER.....		968.256	1.818.625

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-409.911	-11.334
EGENKAPITAL.....		-284.911	113.666
Hensættelse til udskudt skat.....		0	22.321
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		0	22.321
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		926.877	0
Overgangsperioden feriepenge.....		0	35.649
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	926.877	35.649
Skyldigt sambeskatningsbdrag.....		0	177.211
Anden gæld.....		326.290	1.469.778
Kortfristede gældsforpligtelser.....		326.290	1.646.989
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.253.167	1.682.638
PASSIVER.....		968.256	1.818.625
Eventualposter mv.	8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	-11.334	113.666
Forslag til resultatdisponering.....		-398.577	-398.577
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	-409.911	-284.911

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	2	
Løn og gager	418.864	1.216.664	
Pensioner	3.408	3.692	
Andre omkostninger til social sikring	3.073	2.436	
Andre personaleomkostninger	95.419	74.838	
	520.764	1.297.630	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	9.949	
	0	9.949	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.146	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt	24.232	21.337	
	28.378	21.337	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	177.211	
Regulering af udskudt skat	-107.969	3.930	
	-107.969	181.141	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Kunst
Kostpris 1. januar 2022	201.563	878.513	16.200
Tilgang	0	76.385	0
Kostpris 31. december 2022	201.563	954.898	16.200
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	176.102	512.196	0
Årets afskrivninger	9.270	104.566	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	185.372	616.762	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 ..	16.191	338.136	16.200

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022.....	114.984	114.530
Afgang.....	-114.984	0
Kostpris 31. december 2022.....	0	114.530
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	114.530

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	926.877	0	926.877	0
Overgangsperioden feriepenge.....	0	0	0	35.649
	926.877	0	926.877	35.649

Eventualposter mv.

8

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kim Søndergaard Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Forudsætninger for fortsat drift

9

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -398.577 mod DKK 594.367 for perioden 1. januar - 31 december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK -284.911.

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 2022, grundet en nedgang på ejendomsmarkedet. For 2023 ses en stigning i ejendomsmæglerbranchen, hvor forventningen er positivt resultat i 2023.

Selskabet har modtaget likviditetstilskud i 2022 fra kapitalejeren for at fortsætte driften. Kapitalejeren vil i 2023 give likviditetstilskud i det omfang der er nødvendigt for at fortsætte driften.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K & CO Bolig ApS for 2022 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 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 fratrasket 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

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 depasita.

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 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.

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.