

Bolig DK Egtved ApS

Brudesøvej 1, 6040 Egtved
CVR-nr. 32 65 14 10

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.04.25

Karsten Bergholt Knudsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

Selskabet

Bolig DK Egtved ApS
Brudesøvej 1
6040 Egtved
Telefon: 40 31 01 02
Hjemsted: Egtved
CVR-nr.: 32 65 14 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Karsten Bergholt Knudsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Bolig DK Egtved ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 7. april 2025

Direktionen

Karsten Bergholt Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Bolig DK Egtved ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig DK Egtved ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 7. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Koudal Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26778

Jonas Kirk Kristiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35475

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	519.723	419.351
Resultat før dagsværdireguleringer	519.723	419.351
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	181.380	177.302
Resultat af primær drift	701.103	596.653
2 Finansielle indtægter	6.898	6.908
3 Finansielle omkostninger	-162.507	-117.912
Resultat før skat	545.494	485.649
Skat af årets resultat	-120.011	-106.843
Årets resultat	425.483	378.806
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	425.483	378.806
I alt	425.483	378.806

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.192.224	7.542.224
4	Materielle anlægsaktiver i alt	10.192.224	7.542.224
5	Andre tilgodehavender	70.884	80.716
	Finansielle anlægsaktiver i alt	70.884	80.716
	Anlægsaktiver i alt	10.263.108	7.622.940
	Periodeafgrænsningsposter	7.340	7.000
	Tilgodehavender i alt	7.340	7.000
	Likvide beholdninger	427.454	2.413.836
	Omsætningsaktiver i alt	434.794	2.420.836
	Aktiver i alt	10.697.902	10.043.776

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.670.737	5.245.254
	Egenkapital i alt	5.795.737	5.370.254
	Hensættelser til udskudt skat	275.336	235.294
	Hensatte forpligtelser i alt	275.336	235.294
6	Gæld til realkreditinstitutter	664.072	689.577
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	664.072	689.577
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	25.455	24.513
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.979	15.450
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.414.572	3.218.308
	Deposita	330.070	280.174
	Selskabsskat	79.969	67.531
	Anden gæld	7.912	28.304
	Periodeafgrænsningsposter	13.800	114.371
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.962.757	3.748.651
	Gældsforpligtelser i alt	4.626.829	4.438.228
	Passiver i alt	10.697.902	10.043.776

- 7 Oplysninger om dagsværdi
 8 Eventualforpligtelser
 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 10 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<hr/>			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	125.000	4.866.448	4.991.448
Forslag til resultatdisponering	0	378.806	378.806
<hr/>			
Saldo pr. 31.12.23	125.000	5.245.254	5.370.254
<hr/>			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	125.000	5.245.254	5.370.254
Forslag til resultatdisponering	0	425.483	425.483
<hr/>			
Saldo pr. 31.12.24	125.000	5.670.737	5.795.737
<hr/>			

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive bygge- og handelsvirksomhed med opkøb, byggeri samt salg af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

	2024 DKK	2023 DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	6.898	6.908
I alt	6.898	6.908

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	128.732	39.698
Renteomkostninger i øvrigt	33.425	76.703
Øvrige finansielle omkostninger	350	1.511
Øvrige finansielle omkostninger	33.775	78.214
I alt	162.507	117.912

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	6.445.004
Tilgang i året	2.468.620
Kostpris pr. 31.12.24	8.913.624
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	1.097.220
Dagsværdireguleringer i året	181.380
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	1.278.600
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	10.192.224

5. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.24	70.883
Kostpris pr. 31.12.24	70.883
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	70.883

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	25.455	552.860	689.527	714.090
I alt	25.455	552.860	689.527	714.090

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	10.192.224
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	181.380

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af 6 investeringsejendomme beliggende i Egtved-området samt Vejle.

Ejendommene er udlejet til henholdsvis beboelse og daginstitution. Pr. statusdagen er 5 ud af 6 lejemål udlejet.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme, eller ud fra nylig kendte handelsværdier.

Dagsværdimåling efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommenes alternativ anvendelse.

Værdiansættelsen er baseret på fuld udlejning og en vurdering af forventet salgsværdi. De væsentligste ikke observerbare inputs ved opgørelse af dagsværdien er:

Udlejningsprocent:	100 % (2023: 100 %)
Afkastkrav daginstitution i %:	8,9 % (2023: 8,3 %)
Afkastkrav beboelse i %:	5,8 % (2023: 5,6 %)

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 690 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.750.

Selskabet har afgivet underpant i ejerpantebreve i investeringsejendomme for 246 t.kr til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af omfattede investeringsejendomme udgør t.DKK 2.300.

10. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Karsten Knudsen Holding Egtved ApS, Vejle.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.