



**Skat Consult**

- Professionel sparring til økonomi og regnskab

## **BOLIG INVEST ApS**

Vibevej 2,

6000 Kolding

CVR-nr. 26013410

## **Årsrapport for 2024**

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-07-2025

---

Ole Veng Andersen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**BOLIG INVEST ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for BOLIG INVEST 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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.

Kolding, den 04-07-2025

### **Direktion**

Ole Veng Andersen  
Direktør

## BOLIG INVEST ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BOLIG INVEST ApS Vibevej 2, 6000 Kolding
Telefon	28955716
E-mail	udlejning@ledigelejligheder.nu
CVR-nr.	26013410
Stiftelsesdato	29-04-2001
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Direktion</b>	Ole Veng Andersen
<b>Revisor</b>	Skat Consult ApS Erritsø Møllebanke 10 7000 Fredericia
CVR-nr.	32363199

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i investering samt udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 217.751, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 11.061.891, og en egenkapital på kr. 4.526.875.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for BOLIG INVEST ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning (huslejeindtægter) indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen. I posten indgår tillige gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, administration og lokaler.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **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.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

## **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.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

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 aktiviet 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.

### **Varebeholdninger**

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

### **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.

### **Andre tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**BOLIG INVEST ApS****Resultatopgørelse**

	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>262.306</b>	<b>-12.025</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	0	280.838
<b>Driftsresultat</b>	<b>262.306</b>	<b>268.813</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.822	602
Andre finansielle indtægter	13.673	80
Andre finansielle omkostninger	32.730	71.124
<b>Resultat før skat</b>	<b>245.071</b>	<b>198.371</b>
Skat af årets resultat	-27.320	-33.805
<b>Årets resultat</b>	<b>217.751</b>	<b>164.566</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	500.000
Overført resultat	217.751	-335.434
<b>Resultatdisponering</b>	<b>217.751</b>	<b>164.566</b>

**BOLIG INVEST ApS****Balance 31. december 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	10.379.462	12.579.463
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.379.462</b>	<b>12.579.463</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.379.462</b>	<b>12.579.463</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		137.942	0
Tilgodehavende selskabsskat		9.416	0
Andre tilgodehavender		36.933	97.099
<b>Tilgodehavender</b>		<b>184.291</b>	<b>97.099</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>498.138</b>	<b>11.007</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>682.429</b>	<b>108.106</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.061.891</b>	<b>12.687.569</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.997.000	1.997.000
Overført resultat		2.529.875	2.312.124
Udbytte for regnskabsåret		0	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.526.875</b>	<b>4.809.124</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	946.143	1.070.095
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>946.143</b>	<b>1.070.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.983.730	5.221.752
Gæld til banker		0	877.987
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.983.730</b>	<b>6.099.739</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		213.360	233.488
Gæld til banker		0	172.053
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.661	14.104
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	31.285
Gæld til kapitalinteressere		290	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		160.688	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.099	48.729
Deposita		194.045	208.952
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>605.143</b>	<b>708.611</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.588.873</b>	<b>6.808.350</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.061.891</b>	<b>12.687.569</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## BOLIG INVEST ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2024	1.997.000	2.312.124	500.000	4.809.124
Betalt udbytte			-500.000	-500.000
Årets resultat		217.751		217.751
<b>Egenkapital 31-12-2024</b>	<b>1.997.000</b>	<b>2.529.875</b>	<b>0</b>	<b>4.526.875</b>

## Noter

	2024	2023	
<b>1. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	8.654.520	8.461.709	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	192.812	
Afgang i årets løb	-1.495.739	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.158.781</b>	<b>8.654.521</b>	
Dagsværdireguleringer primo	3.924.942	3.644.104	
Årets reguleringer	0	280.838	
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-704.261	0	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.220.681</b>	<b>3.924.942</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.379.462</b>	<b>12.579.463</b>	
<b>2. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>			
Udskudt skat	946.143	1.070.095	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>946.143</b>	<b>1.070.095</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.983.730	213.360	4.410.517
	<b>4.983.730</b>	<b>213.360</b>	<b>4.410.517</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.