



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BOLIGBUTIKKEN-VEJLE APS**  
**NØRREBROGADE 5A, ST., 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. december 2024

---

Jakob Viborg Iversen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Boligbutikken-Vejle ApS Nørrebrogade 5A, st. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 31 75 05 20
	Stiftet: 5. september 2008
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
<b>Direktion</b>	Jakob Viborg Iversen Henrik Grønkjær
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Boligbutikken-Vejle 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. december 2024

Direktion:

---

Jakob Viborg Iversen

---

Henrik Grønkjær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Boligbutikken-Vejle ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligbutikken-Vejle ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 20. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsmæglervirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>9.705.461</b>	<b>5.570.338</b>
Personaleomkostninger.....	1	-6.044.335	-4.226.825
Af- og nedskrivninger.....		-23.362	-21.163
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>3.637.764</b>	<b>1.322.350</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	20.318	3.097
Andre finansielle omkostninger.....	3	-12.948	-3.113
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>3.645.134</b>	<b>1.322.334</b>
Skat af årets resultat.....	4	-805.198	-296.571
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>2.839.936</b>	<b>1.025.763</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.800.000	1.025.000
Overført resultat.....		39.936	763
<b>I ALT.....</b>		<b>2.839.936</b>	<b>1.025.763</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.896	7.944
Indretning af lejede lokaler.....		62.963	34.859
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>65.859</b>	<b>42.803</b>
Andre værdipapirer.....		54.000	54.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>119.859</b>	<b>96.803</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		145.453	83.728
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	728.890	522.662
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		336.738	225.084
Andre tilgodehavender.....		377.981	488.303
Periodeafgrænsningsposter.....		103.861	149.398
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.692.923</b>	<b>1.469.175</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>4.983.826</b>	<b>2.577.430</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.676.749</b>	<b>4.046.605</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.796.608</b>	<b>4.143.408</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b> kr.	<b>2023</b> kr.
Anpartskapital.....		400.000	400.000
Overført overskud.....		60.302	20.366
Forslag til udbytte.....		2.800.000	1.025.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.260.302</b>	<b>1.445.366</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		24.348	35.856
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.348</b>	<b>35.856</b>
Selskabsskat.....		816.706	300.130
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>816.706</b>	<b>300.130</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		380.008	191.091
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		141.043	236.475
Selskabsskat.....		300.130	262.787
Anden gæld.....		1.839.041	1.202.255
Periodeafgrænsningsposter.....		35.030	469.448
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.695.252</b>	<b>2.362.056</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.511.958</b>	<b>2.662.186</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.796.608</b>	<b>4.143.408</b>
 Eventualposter mv.	 9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	400.000	20.366	1.025.000	1.445.366
Forslag til resultatdisponering.....		39.936	2.800.000	2.839.936
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.025.000	-1.025.000
<b>Egenkapital 30. september 2024.....</b>	<b>400.000</b>	<b>60.302</b>	<b>2.800.000</b>	<b>3.260.302</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	11	10	
Løn og gager.....	5.958.477	4.145.246	
Pensioner.....	36.959	33.441	
Andre omkostninger til social sikring.....	48.899	48.138	
	<b>6.044.335</b>	<b>4.226.825</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.721	2.997	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	12.597	100	
	<b>20.318</b>	<b>3.097</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	10.028	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.920	3.113	
	<b>12.948</b>	<b>3.113</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	816.706	300.130	
Regulering af udskudt skat.....	-11.508	-3.559	
	<b>805.198</b>	<b>296.571</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
kr.			
Kostpris 1. oktober 2023.....	143.508	282.182	
Tilgang.....	0	46.418	
<b>Kostpris 30. september 2024.....</b>	<b>143.508</b>	<b>328.600</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023.....	135.564	247.323	
Årets afskrivninger.....	5.048	18.314	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024.....</b>	<b>140.612</b>	<b>265.637</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....</b>	<b>2.896</b>	<b>62.963</b>	

## NOTER

				Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>6</b>
kr.			Andre værdipapirer	
Kostpris 1. oktober 2023.....			54.000	
Kostpris 30. september 2024.....			54.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....</b>			<b>54.000</b>	
		<b>2024</b>	<b>2023</b>	
		kr.	kr.	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				<b>7</b>
Salgsværdi af udført arbejde.....	728.890		522.662	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>728.890</b>		<b>522.662</b>	
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	728.890		522.662	
	<b>728.890</b>		<b>522.662</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>8</b>
kr.	30/9 2024	Afdrag	Restgæld	30/9 2023
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Selskabsskat.....	816.706	0	0	300.130
	<b>816.706</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.130</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>9</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Der er via selskabets bankforbindelse stillet garanti for husleje med 121 tkr.				
Selskabet har indgået operationel leasingforpligtelse med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 68 tkr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 5 mdr. med en samlet restleasingydelse på 278 tkr. inkl. restværdi.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JVI Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligbutikken-Vejle ApS for 2023/24 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

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at tjenesteydelsen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

### 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. Desuden indgår driftstabserstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel. Regnskabsposten indeholder desuden viderefakturerede personale- og administrative omkostninger til koncernforbundne selskaber.

### Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 poster direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

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

#### 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.

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og -betalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.