



A/S Bolig Billund

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 42337870

Årsrapport 01.10.2024 - 31.12.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.05.2025

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Billund
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 42337870
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Jesper Frederiksen, formand
Christian Gersdorff Stenbjerre
Bendt Mortensen

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 31.12.2024 for A/S Bolig Billund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12.05.2025

Direktion

Christian Gersdorff Stenbjerre
direktør

Bestyrelse

Jesper Frederiksen
formand

Christian Gersdorff Stenbjerre

Bendt Mortensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Billund

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Billund for regnskabsåret 01.10.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 31.12.2024 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 12.05.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommene beliggende Mariehønen, 7190 Billund.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 204 t.kr. imod et overskud på 1.089 t.kr. sidste år, hvilket af ledelsen vurderes utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen den 07.04.2025 afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor selskabets vedtægtsmæssige stamkapital forhøjes fra DKK 40.000 til DKK 18.120.000.

Selskabets vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital udgør den 31.12.2024 DKK 40.000.

Selskabets vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital udgør efter balancedagen fra den 07.04.2025 og frem DKK 18.120.000.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		778.010	3.595.654
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.518.125	0
Andre driftsomkostninger		0	(3.617)
Driftsresultat		2.296.135	3.592.037
Andre finansielle indtægter	1	62.742	306.234
Andre finansielle omkostninger	2	(2.619.673)	(2.500.575)
Resultat før skat		(260.796)	1.397.696
Skat af årets resultat	3	56.969	(308.612)
Årets resultat		(203.827)	1.089.084
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	2.000.000
Overført resultat		(703.827)	(910.916)
Resultatdisponering		(203.827)	1.089.084

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023/24 kr.
Investeringsjendomme		74.600.000	73.000.000
Materielle aktiver	4	74.600.000	73.000.000
Anlægsaktiver		74.600.000	73.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.462
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	15.643.388
Tilgodehavender		0	15.645.850
Likvide beholdninger		1.820.348	8.685
Omsætningsaktiver		1.820.348	15.654.535
Aktiver		76.420.348	88.654.535

Passiver

	Note	2024 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		18.613.633	17.329.615
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	2.000.000
Egenkapital		19.153.633	19.369.615
Udskudt skat		5.097.000	4.839.810
Hensatte forpligtelser		5.097.000	4.839.810
Gæld til realkreditinstitutter		49.513.954	42.866.177
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	308.602
Langfristede gældsforpligtelser	5	49.513.954	43.174.779
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	274.621	600.300
Deposita		1.008.786	1.006.998
Modtagne forudbetalinger fra kunder		239.481	249.985
Leverandører af varer og tjenesteydelser		386.537	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		639.045	19.163.992
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	214.541
Anden gæld		107.291	9.515
Kortfristede gældsforpligtelser		2.655.761	21.270.331
Gældsforpligtelser		52.169.715	64.445.110
Passiver		76.420.348	88.654.535
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	17.329.615	2.000.000	19.369.615
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Koncerntilskud o.l.	0	1.987.845	0	1.987.845
Årets resultat	0	(703.827)	500.000	(203.827)
Egenkapital ultimo	40.000	18.613.633	500.000	19.153.633

Der er efter balancedagen den 07.04.2025 afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor selskabets vedtægtsmæssige stamkapital forhøjes fra DKK 40.000 til DKK 18.120.000.

Selskabets vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital udgør den 31.12.2024 DKK 40.000.

Selskabets vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital udgør efter balancedagen fra den 07.04.2025 og frem DKK 18.120.000

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.900	305.844
Renteindtægter i øvrigt	9.842	390
	62.742	306.234

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	554.700	369.630
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.400	8.397
Renteomkostninger i øvrigt	496.672	2.117.124
Øvrige finansielle omkostninger	1.566.901	5.424
	2.619.673	2.500.575

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	(314.159)	308.602
Ændring af udskudt skat	257.190	10
	(56.969)	308.612

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	51.000.908
Tilgange	81.875
Kostpris ultimo	51.082.783
Dagsværdireguleringer primo	21.999.092
Årets dagsværdireguleringer	1.518.125
Dagsværdireguleringer ultimo	23.517.217
Regnskabsmæssig værdi ultimo	74.600.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af

den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,00% pr. 31.12.2024, imod 4,56% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,7 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8,1 mio. kr.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 1.249 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m² for ejendommen det kommede år udgør 1.208 kr. mod 1.132 kr. indeværende år.

Det lejbærende areal på ejendommen udgør 3.556 m², der udelukkende består af beboelsesudlejning.

Ejendommen er beliggende i Billund.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	274.621	600.300	49.513.954	48.628.284
	274.621	600.300	49.513.954	48.628.284

6 Eventualforpligtelser

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.12.2027.

- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.12.2027.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 720 t.kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme i form af tinglyste realkreditpantebreve på i alt 50.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 74.600 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har omlagt regnskabsår. Dette regnskab dækker over perioden 01.10.2024 - 31.12.2024. Perioden for sammenligningsåret er 01.10.2023 - 30.09.2024, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteudgifter til tilknyttede og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.