

# Boligselskabet af 7/12-18 ApS

Strandvejen 1, 6000 Kolding  
CVR-nr. 40 07 49 61

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 28. april 2025

---

Michael Rasmussen

# Indholdsfortegnelse

## 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	13-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Boligselskabet af 7/12-18 ApS Strandvejen 1 6000 Kolding
	CVR-nr.: 40 07 49 61 Stiftet: 7. december 2018 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Rasmussen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Boligselskabet af 7/12-18 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Kolding, den 28. april 2025

Direktion:

---

Michael Rasmussen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Boligselskabet af 7/12-18 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet af 7/12-18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Kolding, den 28. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19692

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje boliger samt købe og sælge boliger og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets moderselskab og selskabets reelle ejer har overfor selskabet afgivet støtteerklæring, hvori der erklæres gennem eventuelle nødvendige kapitalindsud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre selskabets fortsatte drift.

På baggrund af denne støtteerklæring er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

## **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	2024 kr.	2023 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>208.090</b>	<b>3</b>
Personaleomkostninger	1	-24.709	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.408	-3
<b>Driftsresultat</b>		<b>167.973</b>	<b>0</b>
Andre finansielle indtægter		405	52
Andre finansielle omkostninger	2	-172.237	-29
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.859</b>	<b>23</b>
Skat af årets resultat	3	571	-5
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.288</b>	<b>18</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.288	18
<b>I alt</b>		<b>-3.288</b>	<b>18</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Grunde og bygninger		4.089.141	1.205
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.089.141</b>	<b>1.205</b>
Andre tilgodehavender		99.250	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>99.250</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.188.391</b>	<b>1.205</b>
<hr/>			
Udskudte skatteaktiver		4.077	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.077</b>	<b>1</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	63.415	201
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>63.415</b>	<b>201</b>
Likvide beholdninger		162.501	40
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>229.993</b>	<b>242</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>4.418.384</b>	<b>1.447</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital		50.000	50
Overført resultat		63.168	67
<b>Egenkapital</b>		<b>113.168</b>	<b>117</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.754.499	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.754.499</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		61.658	0
Forudbetalt husleje		13.650	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.500	9
Gæld til tilknyttede virksomheder		820.538	62
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.755	6
Anden gæld		630.616	1.241
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.550.717</b>	<b>1.330</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.305.216</b>	<b>1.330</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>4.418.384</b>	<b>1.447</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Forudsætninger for fortsat drift	10		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	66.456	116.456
Forslag til resultatdisponering		-3.288	-3.288
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>63.168</b>	<b>113.168</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	11.700	0
Andre personaleomkostninger	13.009	0
	<b>24.709</b>	<b>0</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	56.002	5
Finansielle omkostninger i øvrigt	116.235	24
	<b>172.237</b>	<b>29</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.819	6
Regulering af udskudt skat	-3.390	-1
	<b>-571</b>	<b>5</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		1.207.647
Tilgang		2.900.025
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>4.107.672</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		3.123
Årets afskrivninger		15.408
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>		<b>18.531</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>4.089.141</b>

<b>5   Finansielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Andre tilgodehavender
Tilgang		99.250
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>99.250</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>99.250</b>

## Noter

### 6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Aktier
Dagsværdi 31. december 2024	63.415
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	15.474

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.816.157	61.658	2.488.719	0
	<b>2.816.157</b>	<b>61.658</b>	<b>2.488.719</b>	<b>0</b>

### 8 | Eventualposter mv.

#### 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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MR CONSULTING & TRADING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Totalkredit på 1.084 tkr. i ejendommen Silkeborgvej 219, Horsens, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør: 1.307 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Totalkredit på 1.171 tkr. i ejendommen Silkeborgvej 201A, Horsens, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør: 1.787 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Totalkredit på 658 tkr. i ejendommen Vejle Landevej 2A + 2B, Fredericia, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør: 996 tkr.

### 10 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets moderselskab og selskabets reelle ejer har overfor selskabet afgivet støtteerklæring, hvori der erklæres gennem eventuelle nødvendige kapitalindsud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre selskabets fortsatte drift.

På baggrund af denne støtteerklæring er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet af 7/12-18 ApS for 2024 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger, herunder forbrugsomkostninger etc.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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
Bygninger	50 år	75 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnes og måles til kostpris.

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

# 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 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.