
Kristiansen-Bolig APS

CVR-nr.: 40846581

Haderslevvej 42
6070 Christiansfeld

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/01/2026

Emil Henry Kristiansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Kristiansen-Bolig APS
Haderslevvej 42
6070 Christiansfeld
e-mailadresse: Kristiansen-bolig@outlook.dk
CVR-nr.: 40846581
Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2024 - 30. september 2025 for Kristiansen-Bolig APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Christiansfeld, den

Direktion

Emil Henry Kristiansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i af eje og udleje udlejningsejendomme samt at drive tømrervirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Kristiansen-Bolig Aps for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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. 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. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. á contobidrag til vand og varme o.lign

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vareforbrug, ejendommenes drift, salgskomkostninger, andre personaleomkostninger, autodrift og selskabets administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn incl. feriepenge til virksomhedens personale, herunder pensioner og sociale ydelser.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes levetid.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter.

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen incl. opskrivninger med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

På bygninger, der er udlejningsejendomme til beboelse, foretages der driftsøkonomiske afskrivninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut

Gæld til realkreditinstitutter (prioritetsgæld) måles på udbetalingstidspunktet til det modtagne provenu, med fradrag af afholdte omkostninger ved låneoptagelsen. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, hvilket betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og gældens nominelle værdi, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning efter den effektive rentes metode.

Gæld til pengeinstitut måles på udbetalingstidspunkt til det modtagne provenu. Efterfølgende måles gælden til amortiseret kortpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

Selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst.

Anden gæld

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

Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.769.839	2.328.311
Lønninger		-1.613.350	-1.459.755
Pensioner		-113.837	-102.453
Andre omkostninger til social sikring		-16.731	-14.823
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-72.726	-63.138
Resultat af ordinær primær drift		953.195	688.142
Andre finansielle indtægter		171	67
Øvrige finansielle omkostninger		-466.427	-386.445
Ordinært resultat før skat		486.939	301.764
Skat af årets resultat		-123.904	-82.060
Årets resultat		363.035	219.704
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		363.035	219.704
I alt		363.035	219.704

Balance 30. september 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.710.015	7.965.764
Materielle anlægsaktiver i alt		8.710.015	7.965.764
Anlægsaktiver i alt		8.710.015	7.965.764
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		107.156	314.923
Tilgodehavender i alt		107.156	314.923
Likvide beholdninger		833.607	126.664
Omsætningsaktiver i alt		940.763	441.587
AKTIVER I ALT		9.650.778	8.407.351

Balance 30. september 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		1.619.698	1.256.662
Egenkapital i alt		1.659.698	1.296.662
Gæld til realkreditinstitutter		7.247.440	3.437.506
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.247.440	3.437.506
Gæld til realkreditinstitutter		155.369	55.052
Gæld til banker		0	3.062.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser			36.347
Skyldig selskabsskat		103.181	170.567
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		485.090	349.158
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		743.640	3.673.183
Gældsforpligtelser i alt		7.991.080	7.110.689
PASSIVER I ALT		9.650.778	8.407.351

Noter

1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter udstedt pantebreve på kr. 7.640.000 med pant i ejendommene.

Der er udstedt ejerpantebreve på kr. 650.000 med pant i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.710.15 på balancedagen.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25

5