

KV Bolig ApS

Kaptajn Bertelsensvej 27, 7120 Vejle Ø
CVR-nr. 32 46 60 95

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.02.25

Kim Vinther
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 - 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 - 15 |

Selskabet

KV Bolig ApS
Kaptajn Bertelsensvej 27
7120 Vejle Ø
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 32 46 60 95
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kim Vinther

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for KV Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Ø, den 10. februar 2025

Direktionen

Kim Vinther

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i KV Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KV Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 10. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33244

Resultatopgørelse

| Note | | 2024 DKK | 2023 DKK |
|------|--|------------------|------------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.660.782 | 1.653.468 |
| | Finansielle indtægter | 5.151 | 2.534 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -511.119 | -494.921 |
| | Resultat før skat | 1.154.814 | 1.161.081 |
| | Skat af årets resultat | -254.158 | -255.431 |
| | Årets resultat | 900.656 | 905.650 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 900.656 | 905.650 |
| | I alt | 900.656 | 905.650 |

| AKTIVER | | 31.12.24 | 31.12.23 |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 31.500.000 | 31.500.000 |
| 3 | Materielle anlægsaktiver i alt | 31.500.000 | 31.500.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 31.500.000 | 31.500.000 |
| | Andre tilgodehavender | 8.388 | 899 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 16.698 | 15.826 |
| | Tilgodehavender i alt | 25.086 | 16.725 |
| | Likvide beholdninger | 395.973 | 1.006.444 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 421.059 | 1.023.169 |
| | Aktiver i alt | 31.921.059 | 32.523.169 |

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| PASSIVER | | |
| Note | | |
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 12.151.347 | 11.250.691 |
| Egenkapital i alt | 12.276.347 | 11.375.691 |
| Hensættelser til udskudt skat | 994.447 | 971.732 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 994.447 | 971.732 |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 10.555.346 | 11.194.002 |
| 4 Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.589.116 | 7.478.027 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 17.144.462 | 18.672.029 |
| 4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 640.000 | 640.000 |
| Selskabsskat | 231.443 | 232.716 |
| Anden gæld | 599.025 | 603.890 |
| Periodeafgrænsningsposter | 35.335 | 27.111 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.505.803 | 1.503.717 |
| Gældsforpligtelser i alt | 18.650.265 | 20.175.746 |
| Passiver i alt | 31.921.059 | 32.523.169 |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 | | | |
| Saldo pr. 01.01.24 | 125.000 | 11.250.691 | 11.375.691 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 900.656 | 900.656 |
| Saldo pr. 31.12.24 | 125.000 | 12.151.347 | 12.276.347 |

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed samt køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

| | 2024 DKK | 2023 DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

2. Finansielle omkostninger

| | | |
|--|---------|---------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 278.373 | 313.054 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 232.746 | 181.867 |
| I alt | 511.119 | 494.921 |

3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.24 | 28.217.060 |
| Kostpris pr. 31.12.24 | 28.217.060 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24 | 3.282.940 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24 | 3.282.940 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 | 31.500.000 |

4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.24 | Gæld i alt 31.12.23 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 640.000 | 8.021.000 | 11.195.346 | 11.834.002 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 6.589.116 | 7.478.027 |
| I alt | 640.000 | 8.021.000 | 17.784.462 | 19.312.029 |

5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.24 | 31.500.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0 |

Selskabet anvender en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.819 og et afkastkrav på 5,8. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Kim Vinther Holding, Vejle ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.195 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.500.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.