

Kvist Boligudlejning ApS

Zincksvej 26, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 41 10 21 36

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2025.

Tage Kvist
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Kvist Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 9. december 2025

Direktion

Tage Mosegaard Kvist
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Kvist Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kvist Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Aalborg, den 9. december 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Karin German Jensen

statsautoriseret revisor
mne41306

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kvist Boligudlejning ApS
Zincksvej 26
9230 Svenstrup J

CVR-nr.: 41 10 21 36
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Tage Mosegaard Kvist, Direktør

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Danalien 1
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 111 t.kr. mod 109 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8 t.kr. mod -19 t.kr. sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2024/25</u> <u>kr.</u> | <u>2023/24</u> <u>kr.</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | 111.291 | 109.016 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-32.735</u> | <u>-32.735</u> |
| Driftsresultat | 78.556 | 76.281 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-88.582</u> | <u>-100.428</u> |
| Resultat før skat | -10.026 | -24.147 |
| Skat af årets resultat | <u>1.666</u> | <u>5.045</u> |
| Årets resultat | <u>-8.360</u> | <u>-19.102</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-8.360</u> | <u>-19.102</u> |
| Disponeret i alt | <u>-8.360</u> | <u>-19.102</u> |

Balance 30. juni

| Aktiver | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 1.840.611 | 1.873.346 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1.840.611 | 1.873.346 |
| Anlægsaktiver i alt | 1.840.611 | 1.873.346 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Udskudte skatteaktiver | 32.154 | 24.952 |
| Tilgodehavender i alt | 32.154 | 24.952 |
| Likvide beholdninger | 50.794 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | 82.948 | 24.952 |
| Aktiver i alt | 1.923.559 | 1.898.298 |

Balance 30. juni**Passiver**

| <u>Note</u> | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | <u>-24.178</u> | <u>-15.818</u> |
| Egenkapital i alt | <u>15.822</u> | <u>24.182</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 3 Anden gæld | <u>1.885.439</u> | <u>889.562</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.885.439</u> | <u>889.562</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 951.109 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 9.252 | 9.250 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.500 | 0 |
| Selskabsskat | 4.228 | 7.184 |
| Anden gæld | <u>1.318</u> | <u>17.011</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>22.298</u> | <u>984.554</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>1.907.737</u> | <u>1.874.116</u> |
| Passiver i alt | <u>1.923.559</u> | <u>1.898.298</u> |

1 Medarbejderforhold**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedska- pital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|---|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023 | 40.000 | 3.284 | 43.284 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -19.102 | -19.102 |
| Egenkapital 1. juli 2024 | 40.000 | -15.818 | 24.182 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -8.360 | -8.360 |
| | 40.000 | -24.178 | 15.822 |

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. juli 2024 | <u>1.986.766</u> | <u>1.986.766</u> |
| Kostpris 30. juni 2025 | <u>1.986.766</u> | <u>1.986.766</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2024 | -113.420 | -80.685 |
| Årets afskrivninger | <u>-32.735</u> | <u>-32.735</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2025 | <u>-146.155</u> | <u>-113.420</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | <u>1.840.611</u> | <u>1.873.346</u> |
| 3. Anden gæld | | |
| Anden gæld i alt | 1.885.439 | 889.562 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Anden gæld i alt | <u>1.885.439</u> | <u>889.562</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. | | |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kvist Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-------------|
| Bygninger | 50 år | 350.000 kr. |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.