



K/S Bolig Holstebro Vejle

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 42888877

Årsrapport 07.12.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.04.2023

Lykke Gamby
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Bolig Holstebro Vejle

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 42888877

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 07.12.2021 - 31.12.2022

Bestyrelse

Kim Breyen, formand

Lars Sørensen

Per Visti Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 07.12.2021 - 31.12.2022 for K/S Bolig Holstebro Vejle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 07.12.2021 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 07.12.2021 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.04.2023

Bestyrelse

Kim Breyen
formand

Lars Sørensen

Per Visti Thomsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S Bolig Holstebro Vejle

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Holstebro Vejle for regnskabsåret 07.12.2021 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20.04.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at købe, eje og drive ejendommene i Under Egen, Holstebro og Dalglimt, Vejle.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 4.102 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.706.436
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.822.273
Driftsresultat		4.528.709
Andre finansielle omkostninger	1	(426.540)
Årets resultat		4.102.169
Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.800.000
Overført resultat		2.302.169
Resultatdisponering		4.102.169

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		43.300.000
Materielle aktiver	2	43.300.000
Anlægsaktiver		43.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.871
Andre tilgodehavender		34.241
Tilgodehavender		45.112
Likvide beholdninger		1.708.197
Omsætningsaktiver		1.753.309
Aktiver		45.053.309

Passiver

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		12.342.000
Overført overskud eller underskud		2.302.169
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.800.000
Egenkapital		16.444.169
Gæld til realkreditinstitutter		27.686.206
Langfristede gældsforpligtelser	3	27.686.206
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	199.218
Deposita		563.376
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.316
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.130
Kortfristede gældsforpligtelser		922.934
Gældsforpligtelser		28.609.140
Passiver		45.053.309
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	1	0	0	1
Kapitalforhøjelse	12.341.999	0	0	12.341.999
Årets resultat	0	2.302.169	1.800.000	4.102.169
Egenkapital ultimo	12.342.000	2.302.169	1.800.000	16.444.169

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	421.540
Øvrige finansielle omkostninger	5.000
	426.540

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	40.477.727
Kostpris ultimo	40.477.727
Årets dagsværdireguleringer	2.822.273
Dagsværdireguleringer ultimo	2.822.273
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.300.000

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

Investeringssejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,85% pr. 31.12.2022. Ejendommene er handlet i oktober 2021 til afkastkrav 4,60%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,0 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,9 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommene på 2.072 t.kr. For ejendommene er den budgetterede værdi af deposita på 593 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Størrelsen på ejendommene udgør 2.581 m2, der består af beboelsesudlejning.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	199.218	27.686.206	27.010.166
	199.218	27.686.206	27.010.166

4 Eventualforpligtelser

Hæftelsesforpligtelse

Selskabet er et kommanditselskab og har derfor en komplementar, Bolig Holstebro Vejle Komplementar ApS.

Komplementaren hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Derfor er kommanditselskabet forpligtet til årligt at honorere komplementaren med 5.000 kr.

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 30.06.2026.
- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 30.06.2026.

Der er under aftalen samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 588 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 28.209 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 5.319 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 43.300 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra 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 finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

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 finansiell 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.