



## K/S Bolig Holstebro Vejle

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

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.04.2025

---

**Lykke Gamby**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	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: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Kim Breyen, formand  
Lars Sørensen  
Per Visti Thomsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.04.2025

## 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 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisors 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 30.04.2025

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# 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 udviser et overskud på 1.664 t.kr. imod et underskud på 446 t.kr. sidste år, hvilket 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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.044.487</b>	<b>1.754.615</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.433	(1.807.078)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.052.920</b>	<b>(52.463)</b>
Andre finansielle indtægter		12.146	4.744
Andre finansielle omkostninger	1	(401.475)	(398.045)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.663.591</b>	<b>(445.764)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		163.591	(1.945.764)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.663.591</b>	<b>(445.764)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		42.000.000	41.900.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>42.000.000</b>	<b>41.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.000.000</b>	<b>41.900.000</b>
Andre tilgodehavender		6.254	9.088
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.254</b>	<b>9.088</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>666.222</b>	<b>836.067</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>672.476</b>	<b>845.155</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.672.476</b>	<b>42.745.155</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		12.342.000	12.342.000
Overført overskud eller underskud		519.996	356.405
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>14.361.996</b>	<b>14.198.405</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.301.629	27.494.074
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>27.301.629</b>	<b>27.494.074</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	199.726	199.471
Deposita		620.383	647.194
Modtagne forudbetalinger fra kunder		102.221	102.173
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.968	66.639
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.438	10.264
Anden gæld		14.115	26.935
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.008.851</b>	<b>1.052.676</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.310.480</b>	<b>28.546.750</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.672.476</b>	<b>42.745.155</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.342.000	356.405	1.500.000	14.198.405
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	163.591	1.500.000	1.663.591
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.342.000</b>	<b>519.996</b>	<b>1.500.000</b>	<b>14.361.996</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	391.719	391.400
Øvrige finansielle omkostninger	9.756	6.645
	<b>401.475</b>	<b>398.045</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	40.884.805
Tilgange	91.567
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.976.372</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.015.195
Årets dagsværdireguleringer	8.433
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.023.628</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.000.000</b>

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

Investerings ejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,25% pr. 31.12.2024., mod 5,25% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,3 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommene på 2.168 t.kr. mod 2.158 t.kr. sidste år.

For ejendommene er den budgetterede værdi af deposita på 723 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene det kommende år udgør 1.117 kr. mod 1.010 indeværende år. Det lejbærende areal på ejendommene udgør 2.581 m<sup>2</sup>, der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Holstebro og Vejle.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2024 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	199.726	199.471	27.301.629	26.608.691
	<b>199.726</b>	<b>199.471</b>	<b>27.301.629</b>	<b>26.608.691</b>

### 4 Eventualforpligtelser

#### Komplementarselskab

Kommanditselskabet er forpligtet til at honorere komplementarselskabet Bolig Holstebro Vejle Komplementar ApS for dets ubegrænsede hæftelse med 5 t.kr. årligt.

#### Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 31.12.2026.
- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 31.12.2026.

Der er under aftalen samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 372 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 42.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### 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 eksklusivt 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 indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteudgifter til tilknyttede og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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