

Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

ÅRSRAPPORT 2024

Boligselskabet af 2004 ApS

Gl. Aalborgvej 213
9632 Møldrup

CVR nr. 28112297

Indsender:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 17. juni 2025

Dirigent

Brian Kattenhøj Nielsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Boligselskabet af 2004 ApS
Gl. Aalborgvej 213
9632 Mølndrup

CVR-nr.:

28112297

Stiftelsesdato:

15.09.04

Hjemsted:

Viborg Kommune

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

Direktion:

Brian Kattenhøj Nielsen
Christian Freddy Adamsen

Revisor:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k0681

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Boligselskabet af 2004 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 12. juni 2025

Direktion:

Brian Kattenhøj Nielsen

Christian Freddy Adamsen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Møldrup, den 17. juni 2025

Dirigent:

Brian Kattenhøj Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Boligselskabet af 2004 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet af 2004 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 den beskrevne regnskabspraksis. 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 12. juni 2025

Martin Anker Petersen
Statsautoriseret Revisor
mne42285

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for klasse C.

Der er foretaget tilpasning til de ændrede skemakrav i Årsregnskabsloven vedrørende Grunde og bygninger og investeringsejendomme.

Ændringen vedrører den regnskabsmæssige indregning af grunde og bygninger. Betegnelsen grunde og bygninger erstattes af betegnelsen investeringsejendomme.

Som følge af den ændrede regnskabspraksis har vi ligeledes tilpasset teksten i sammenligningstallene. Ændringen har ingen resultatmæssig påvirkning.

Årsregnskabet er udover ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsregnskabet 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

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen. Kostprisen på et samlet materielt aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme 10-40 år - restværdi: 0% af kostpris

Installationer 10-15 år - restværdi: 0% af kostpris

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som hovedsageligt består af børsnoterede papirer, indregnes til dagsværdi, som er Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Et beløb svarende til værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen, og overføres til frie reserver.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Passiver

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2024

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	470.499	401.502
Afskrivninger	-191.784	-185.603
Resultat før finansielle poster	278.715	215.899
Andre finansielle indtægter	1.817	0
Andre finansielle omkostninger	-80.497	-72.918
Resultat før skat	200.035	142.981
1. Skat af årets resultat	-45.624	-29.216
ÅRETS RESULTAT	154.411	113.765
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	154.411	113.765
Disponeret i alt	154.411	113.765

Balance pr. 31. december 2024

Note	2024	2023
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	3.797.588	3.390.788
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.797.588</u>	<u>3.390.788</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	20.567	18.750
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.567</u>	<u>18.750</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.818.155</u>	<u>3.409.538</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende selskabsskat	0	3.247
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>3.247</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	215.185	178.291
Likvide beholdninger i alt	<u>215.185</u>	<u>178.291</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>215.185</u>	<u>181.538</u>
AKTIVER I ALT	<u>4.033.340</u>	<u>3.591.076</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	2024	2023
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.473.060	1.318.650
Egenkapital i alt	1.598.060	1.443.650
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	133.850	135.200
Hensatte forpligtelser i alt	133.850	135.200
GÆLDSFORPLIGTELSER		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	712.445	810.557
Gæld til pengeinstitut	929.641	429.252
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.642.086	1.239.809
Kortfristede gældsforpligtelser		
3. Kortfristet del af langfristet gæld	251.880	285.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.165	77.807
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	343.084	363.085
Periodeafgrænsningsposter	42.215	46.525
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	659.344	772.417
Gældsforpligtelser i alt	2.301.430	2.012.226
PASSIVER I ALT	4.033.340	3.591.076
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualforpligtelser		

Noter

	2024	2023
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-47.104	-14.753
Regulering af skat tidligere år	130	2.337
Regulering af udskudt skat	1.350	-16.800
	<u>-45.624</u>	<u>-29.216</u>
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Forfald efter 5 år	691.638	450.000
3. Kortfristet del af langfristet gæld		
Gæld til realkreditinstitutter	99.957	99.000
Gæld til pengeinstitutter	151.923	186.000
	<u>251.880</u>	<u>285.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med Merkur Andelskasse er der udstedt ejerpantebrev på henholdsvis kr. 100.000 i ejendommen Holger Sørensens Vej 2B, Klejtrup, Kr. 200.000 i ejendommen Vestergade 6, Møldrup, kr. 500.000 i ejendommen Sognevejen 95, Østerbølle, kr. 600.000 i ejendommen Sognevejen 97, Østerbølle, og kr. 850.000 i ejendommen Trekroner 141A, Støttrup. Herudover er der et privat pantebrev kr. 150.000 i ejendommen Sognevejen 97, Østerbølle..

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.743.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Brian Kattehøj Nielsen

Navn returneret af MitId: Brian Nielsen
Dirigent og Direktør
ID: 9ccddd1f-4eb8-4f03-bbb3-d01f6565dfd8
IP-adresse: 86.52.116.215:49111
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 24-06-2025 11:47:21 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Christian Freddy Adamsen

Navn returneret af MitId: Christian Freddy Adamsen
Direktør
ID: 2ef25df0-da6a-4309-9b56-f77ff80e8a0d
IP-adresse: 94.145.236.70:55288
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 25-06-2025 16:38:14 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Martin Anker Petersen

Navn returneret af MitId: Martin Anker Petersen
Revisor
ID: 48ae9cfb-a3c2-4b20-a12b-fa6b701952a5
IP-adresse: 95.138.220.21:34771
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 18-06-2025 08:53:08 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 1cf19aKkyYk252631475