

# Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17, 6000 Kolding  
CVR-nr. 43 36 54 28

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 28. november 2025

---

Jakob Viborg Iversen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 42 94 00  
Vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Boligbutikken Kolding ApS  
Haderslevvej 17  
6000 Kolding

CVR-nr.: 43 36 54 28  
Stiftet: 1. juli 2022  
Kommune: Kolding  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

**Direktion** Jakob Viborg Iversen  
Jens Dahl Kristensen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
7100 Vejle

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Boligbutikken Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. november 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jakob Viborg Iversen

\_\_\_\_\_  
Jens Dahl Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Boligbutikken Kolding ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligbutikken Kolding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 28. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsmæglervirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.501.994</b>	<b>573.286</b>
Personaleomkostninger	1	-866.029	-637.864
Af- og nedskrivninger		-29.316	-10.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>606.649</b>	<b>-74.578</b>
Andre finansielle omkostninger	2	-27.048	-47.165
<b>Resultat før skat</b>		<b>579.601</b>	<b>-121.743</b>
Skat af årets resultat	3	-132.034	26.260
<b>Årets resultat</b>		<b>447.567</b>	<b>-95.483</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		447.567	-95.483
<b>I alt</b>		<b>447.567</b>	<b>-95.483</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>	Note	2025 kr.	2024 kr.
Goodwill		17.500	27.500
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>17.500</b>	<b>27.500</b>
Indretning af lejede lokaler		203.356	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>203.356</b>	<b>0</b>
Lejededpositum		33.950	15.256
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>33.950</b>	<b>15.256</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>254.806</b>	<b>42.756</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.248	12.870
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	206.228	139.084
Andre tilgodehavender		0	9.335
Tilgodehavende selskabsskat		27.372	80.714
Periodeafgrænsningsposter		16.107	9.289
<b>Tilgodehavender</b>		<b>374.955</b>	<b>251.292</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>703.684</b>	<b>301.874</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.078.639</b>	<b>553.166</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.333.445</b>	<b>595.922</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		150.734	-296.833
<b>Egenkapital</b>		<b>190.734</b>	<b>-256.833</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		6.654	235
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.654</b>	<b>235</b>
<hr/>			
Selskabsskat		125.615	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	125.615	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.130	57.011
Gæld til tilknyttede virksomheder		505.169	605.497
Anden gæld		236.310	55.012
Periodeafgrænsningsposter		180.833	135.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.010.442</b>	<b>852.520</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.136.057</b>	<b>852.520</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>1.333.445</b>	<b>595.922</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	-296.833	-256.833
Forslag til resultatdisponering		447.567	447.567
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>150.734</b>	<b>190.734</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	3
Løn og gager	845.283	611.060
Pensioner	7.920	8.509
Andre omkostninger til social sikring	12.826	18.295
	<b>866.029</b>	<b>637.864</b>
<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	23.946	40.233
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.102	6.932
	<b>27.048</b>	<b>47.165</b>
<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	125.615	-80.714
Regulering af udskudt skat	6.419	54.454
	<b>132.034</b>	<b>-26.260</b>
<b>4   Immaterielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Goodwill
Kostpris 1. oktober 2024		50.000
Kostpris 30. september 2025		50.000
Afskrivninger 1. oktober 2024		22.500
Årets afskrivninger		10.000
Afskrivninger 30. september 2025		32.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<b>17.500</b>

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Indretning af lejede lokaler
Tilgang	222.672
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b>222.672</b>
Årets afskrivninger	19.316
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2025</b>	<b>19.316</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>203.356</b>

### 6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Lejedespositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. oktober 2024	15.256
Tilgang	33.950
Afgang	-15.256
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b>33.950</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>33.950</b>

	2025 kr.	2024 kr.
<b>7   Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af udført arbejde	206.228	139.084
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>206.228</b>	<b>139.084</b>
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver)	206.228	139.084
	<b>206.228</b>	<b>139.084</b>

### 8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Selskabsskat	125.615	0	0	0
	<b>125.615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 9 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JVI HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

2025  
kr.

#### Andre forpligtelser

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en restløbetid på 33 måneder og en huslejekontrakt der er skal opsiges med 6 måneders varsel.

De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen:

219.634

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligbutikken Kolding ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at tjenesteydelsen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder modtagne lønrefusioner og -tilskud samt indtægter ved viderefakturerede personale- og administrative omkostninger til koncernforbundne selskaber.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

### 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 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.