

**Bolig Nyt, Ulstrup ApS**  
Hagenstrupvej 38, 8860 Ulstrup

CVR-nr. 27 48 25 97

**Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

Rudolf Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Bolig Nyt, Ulstrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulstrup, den 17. juni 2024

### Direktion

Ole Hvidberg  
direktør

### Bestyrelse

Britt Nørgaard Pedersen  
formand

Charlotte Nørgaard Hvidberg

Frank Nedergaard

Ole Hvidberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til anpartshaveren i Bolig Nyt, Ulstrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig Nyt, Ulstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 revisoreres 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.

Struer, den 17. juni 2024

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Jens-Ole Bøgild  
statsautoriseret revisor  
mne30127

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bolig Nyt, Ulstrup ApS Hagenstrupvej 38 8860 Ulstrup
	CVR-nr.: 27 48 25 97
	Stiftet: 16. december 2003
	Hjemsted: Favrskov
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Britt Nørgaard Pedersen, formand Charlotte Nørgaard Hvidberg Frank Nedergaard Ole Hvidberg
<b>Direktion</b>	Ole Hvidberg, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-13.300</b>	<b>-9.040</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	255.882	-414.002
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.323	85.901
Øvrige finansielle omkostninger	-56.647	-47.804
<b>Resultat før skat</b>	<b>272.258</b>	<b>-384.945</b>
2 Skat af årets resultat	-3.584	-6.393
<b>Årets resultat</b>	<b>268.674</b>	<b>-391.338</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	305.000	295.000
Disponeret fra overført resultat	-36.326	-686.338
<b>Disponeret i alt</b>	<b>268.674</b>	<b>-391.338</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>1.554.962</u>	<u>1.299.080</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.554.962</u>	<u>1.299.080</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.554.962</u></b>	<b><u>1.299.080</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.968.804</u>	<u>2.886.192</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.968.804</u>	<u>2.886.192</u>
	Likvide beholdninger	<u>129</u>	<u>9.552</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.968.933</u></b>	<b><u>2.895.744</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.523.895</u></b>	<b><u>4.194.824</u></b>



**Balance 31. december**

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	558.300	558.300
Overført resultat	1.098.967	1.135.293
Foreslået udbytte for regnskabsåret	305.000	295.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.962.267</b>	<b>1.988.593</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	450.000	450.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	450.000	450.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.625	7.950
Gæld til tilknyttede virksomheder	392.663	377.670
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.704.756	1.364.218
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.584	6.393
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.111.628	1.756.231
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.561.628</b>	<b>2.206.231</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.523.895</b>	<b>4.194.824</b>

**4 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	558.300	1.821.631	286.000	2.665.931
Udloddet udbytte	0	0	-286.000	-286.000
Overført via resultatdisponering	0	-686.338	295.000	-391.338
Egenkapital 1. januar 2023	558.300	1.135.293	295.000	1.988.593
Udloddet udbytte	0	0	-295.000	-295.000
Overført via resultatdisponering	0	-36.326	305.000	268.674
	<b>558.300</b>	<b>1.098.967</b>	<b>305.000</b>	<b>1.962.267</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	3.584	6.393
	<b><u>3.584</u></b>	<b><u>6.393</u></b>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	5.293.000	5.293.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>5.293.000</u></b>	<b><u>5.293.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar	-3.993.920	-3.579.918
Korrektion af tidligere opskrivning	0	262.879
Årets resultat	255.882	-676.881
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>-3.738.038</u></b>	<b><u>-3.993.920</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.554.962</u></b>	<b><u>1.299.080</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Bolig Nyt, Ulstrup ApS
Bolig-Nyt, Mørke ApS, Ulstrup	100 %	1.554.962	255.882	1.554.962
Kit Office A/S, Ulstrup	100 %	<u>-2.041.925</u>	<u>-524.452</u>	<u>0</u>
		<b><u>-486.963</u></b>	<b><u>-268.570</u></b>	<b><u>1.554.962</u></b>

Bolig Nyt Ulstrup ApS hæfter ikke for forpligtelserne i datterselskabet Kit-Office A/S, hvorfor den negative værdi af kapitalandelen ikke indregnes i Bolig Nyt, Ulstrup ApS.

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i en sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bolig Nyt, Ulstrup 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.

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

### Bruttotab

Bruttotab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Bolig Nyt, Ulstrup ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.