

# Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2023

### 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 4. juni 2024

**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 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	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 2023 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 4. juni 2024

### **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 4. juni 2024

### **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 2023 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 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 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 4. juni 2024

Martin Anker Petersen  
Statsautoriseret Revisor  
mne42285

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

### 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 leasingydelse.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som hovedsageligt består af unoterede 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.

#### 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 acontoskatter.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet.

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 2023

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	401.502	392.477
Afskrivninger	<u>-185.603</u>	<u>-181.936</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>215.899</u></b>	<b><u>210.541</u></b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-72.918</u>	<u>-50.961</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>142.981</u></b>	<b><u>159.580</u></b>
1. Skat af årets resultat	<u>-29.216</u>	<u>-44.311</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>113.765</u></b>	<b><u>115.269</u></b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>113.765</u>	<u>115.269</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>113.765</u></b>	<b><u>115.269</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.390.788	3.408.207
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.390.788</u>	<u>3.408.207</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
2. Andre værdipapirer og kapitalandele	18.750	17.076
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.750</u>	<u>17.076</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.409.538</u>	<u>3.425.283</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	3.247	0
Andre tilgodehavender	0	11.276
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>3.247</u>	<u>11.276</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	178.291	105.403
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>178.291</u>	<u>105.403</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>181.538</u>	<u>116.679</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.591.076</u>	<u>3.541.962</u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.318.650	1.204.884
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.443.650</u></b>	<b><u>1.329.884</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	135.200	118.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>135.200</u></b>	<b><u>118.400</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
3. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	810.557	1.494.842
Gæld til pengeinstitut	429.252	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.239.809</u></b>	<b><u>1.494.842</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4. Kortfristet del af langfristet gæld	285.000	171.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.807	19.553
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	363.085	361.835
Periodeafgrænsningsposter	46.525	46.335
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>772.417</u></b>	<b><u>598.836</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.012.226</u></b>	<b><u>2.093.678</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>3.591.076</u></b>	<b><u>3.541.962</u></b>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualforpligtelser		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-14.753	-27.727
Regulering af skat tidligere år	2.337	-9.184
Regulering af udskudt skat	-16.800	-7.400
	<u>-29.216</u>	<u>-44.311</u>
<b>2. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Dagsværdi, ultimo	18.750	
Ændring i dagsværdien - indregnet i resultatopgørelsen	1.674	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfald efter 5 år	450.000	880.000
<b>4. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	99.000	164.000
Gæld til pengeinstitutter	186.000	7.113
	<u>285.000</u>	<u>171.113</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med Merkur Andelskasse er der udstedt ejerpantebreve på henholdsvis kr. 100.000 i ejendommen Holger Sørensen vej 2B, Klejtrup, kr. 200.000 i ejendommen Vestergade 6, Møldrup, kr. 850.000 i ejendommen Trekronervej 141A, Støttrup samt kr. 500.000 i ejendommen Sognevejen 95, Østerbølle.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.330.

### 6. 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.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Brian Kattenhøj Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Nielsen

Dirigent

ID: 9ccddd1f-4eb8-4f03-bbb3-d01f6565dfd8

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 11:12:29

Underskrevet med MitID



## Brian Kattenhøj Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Nielsen

Direktør

ID: 9ccddd1f-4eb8-4f03-bbb3-d01f6565dfd8

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 11:12:29

Underskrevet med MitID



## Christian Freddy Adamsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Freddy Adamsen

Direktør

ID: 2ef25df0-da6a-4309-9b56-f77ff80e8a0d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 14:15:59

Underskrevet med MitID



## Martin Anker Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Anker Petersen

Revisor

ID: 48ae9cfb-a3c2-4b20-a12b-fa6b701952a5

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 10:49:52

Underskrevet med MitID



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: c2af7ePyJqK251835596