

Bolig DK, Egtved ApS

Brudesøvej 1, 6040 Egtved

CVR-nr. 32 65 14 10

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2020

Dirigent:


.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bolig DK, Egtved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 16. april 2020
Direktion:



Karsten Knudsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bolig DK, Egtved ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig DK, Egtved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 16. april 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Kougal Jensen
statsaut. revisor
mne26778



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bolig DK, Egtved ApS
Adresse, postnr., by	Brudesøvej 1, 6040 Egtved
CVR-nr.	32 65 14 10
Stiftet	8. december 2009
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Knudsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive bygge- og handelsvirksomhed med opkøb, byggeri samt salg af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 1.196.052 kr. mod et overskud på 116.859 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 3.579.303 kr.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Selskabet er overgået til at anvende dagsværdi på investeringsejendomme, jf. omtale i anvendt regnskabspraksis. Der er forteaget dagsværdiregulering med 816.157 kr. i regnskabsåret. Dagsværdierne er dels konstateret ved en handel med selskabets kapitalandele i slutningen af regnskabsåret mellem uafhængige parter og dels ved ejendomsmæglers vurdering af salgspriser.

Pr. statusdagen er 7 lejemål ud af 7 lejemål udlejet. Efter statusdagen er alle lejemål fortsat udlejet.

Forventet udvikling

Virksomheden forventer overskud i det kommende regnskabsår, men har dog konstateret usikkerhed som følge af Covid-19 udbruddet.

Virksomheden har generelt realiseret resultater i januar og februar 2020, som svarer til det forventede. Men fra starten af marts 2020 har ledelsen konstateret, at det verdensomspændende Covid-19 udbrud potentielt vil påvirke virksomhedens resultat, finansielle stilling og likviditetsberedskab væsentligt i 2020. Det er dog ikke muligt for virksomhedens ledelse på regnskabsafslæggelsestidspunktet at kvantificere effekten yderligere, da den afhænger af varigheden og omfanget af virusudbruddet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	741.639	513.144
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-51.920
	Andre driftsomkostninger	0	-36.841
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	741.639	424.383
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	816.157	0
	Resultat før finansielle poster	1.557.796	424.383
	Finansielle indtægter	6.909	6.909
2	Finansielle omkostninger	-189.997	-256.558
	Resultat før skat	1.374.708	174.734
3	Skat af årets resultat	-178.656	-57.875
	Årets resultat	<u>1.196.052</u>	<u>116.859</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.196.052	116.859
		<u>1.196.052</u>	<u>116.859</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	9.088.596
5	Investeringsejendomme	<u>11.425.673</u>	<u>0</u>
		<u>11.425.673</u>	<u>9.088.596</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	<u>120.042</u>	<u>129.873</u>
		<u>120.042</u>	<u>129.873</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.545.715</u>	<u>9.218.469</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	<u>2.499</u>	<u>7.086</u>
		<u>2.499</u>	<u>7.086</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>396.362</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.499</u>	<u>403.448</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.548.214</u>	<u>9.621.917</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.454.303	2.258.251
	Egenkapital i alt	3.579.303	2.383.251
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	56.204	0
	Hensatte forpligtelser i alt	56.204	0
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.546.100	4.755.635
		4.546.100	4.755.635
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	210.000	206.000
	Gæld til banker	1.381.527	85
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.415	265.135
	Gæld til tilknyttede virksomheder	682.430	0
	Skyldig selskabsskat	86.452	29.651
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.327.341
	Deposita	556.100	363.500
	Anden gæld	412.683	283.569
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.750
		3.366.607	2.483.031
	Gældsforpligtelser i alt	7.912.707	7.238.666
	PASSIVER I ALT	11.548.214	9.621.917

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	2.141.392	2.266.392
Overført via resultatdisponering	0	116.859	116.859
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	2.258.251	2.383.251
Overført via resultatdisponering	0	1.196.052	1.196.052
Egenkapital 31. december 2019	125.000	3.454.303	3.579.303

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolid DK, Egtved ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Som led i at virksomheden er købt af Karsten Knudsen Holding Egtved ApS, og dermed indgår i koncernregnskabet, vil ejendomme, som tidligere har været indregnet til kostpris, blive behandlet som investeringsejendomme, jf. årsregnskabsloven § 38.

Sammenligningstal er ikke tilpasset i denne forbindelse, da dagsværdien på daværende tidspunkt ikke kan opgøres pålideligt.

Det vurderes, at behandlingen af ejendomme som investeringsejendomme vil give et mere retvisende billede af regnskabet som helhed.

Bortset herfra er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra udleje af ejendomme, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Tidspunktet for overgang af de væsentligste fordele og risici tager udgangspunkt i standardiserede leveringsbetingelser baseret på Incoterms® 2010.

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i den periode huslejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien akti-
vets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen
for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører
regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørel-
se under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regule-
ring af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets
resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat for-
deles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige ind-
komst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende
satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med rest-
skat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen
omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor
aktivet er klar til brug. Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og
den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver
indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-
værdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens
forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt
under hensynstagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i
området.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv hen-
holdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere
end den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018	
2 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	13.381	0	
Andre finansielle omkostninger	176.616	256.558	
	<u>189.997</u>	<u>256.558</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	122.452	57.875	
Årets regulering af udskudt skat	56.204	0	
	<u>178.656</u>	<u>57.875</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	I alt
Kostpris 1. januar 2019	9.402.228	0	9.402.228
Tilgange	0	1.520.920	1.520.920
Overført	-9.402.228	9.402.228	0
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>10.923.148</u>	<u>10.923.148</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	0	0	0
Ændring af anvendt regnskabspraksis i forbindelse med indregning af ejendomme efter § 38	0	-313.632	-313.632
Årets værdireguleringer	0	816.157	816.157
Opskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>502.525</u>	<u>502.525</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	313.632	0	313.632
Tilbageførsel af afskrivninger ved ændring af anvendt regnskabspraksis	-313.632	0	-313.632
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>11.425.673</u>	<u>11.425.673</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsjendomme består af 7 investeringsejendomme beliggende i Egtved-området. Alle er udlejet til beboelsesformål.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimåling efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse. Der har medvirket ejendomsmægler vurdering af de væsentligste investeringsejendomme.

Værdiansættelsen er baseret på fuld udlejning og en vurdering af forventet salgsværdi. De væsentligste ikke observerbare inputs ved opgørelse af dagsværdien er:

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	2019	2018
Udlejningsprocent	100	0
Afkastkrav i %	6,5	0,0

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2019	129.873
Afgange	-9.831
Kostpris 31. december 2019	120.042
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	120.042

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.756.100	210.000	4.546.100	3.724.000
	4.756.100	210.000	4.546.100	3.724.000

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Karsten Knudsen Holding Egtved ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2019 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 10. oktober 2019 eller senere.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld, 4.756 t.kr., har selskabet givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 11.426 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Karsten Knudsen Egtved Holding ApS	Egtved	Bølling Tværvej 7, 6040 Egtved