

# **Bolig DK, Egtved ApS**

Brudesøvej 1, 6040 Egtved

CVR-nr. 32 65 14 10

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022

Dirigent:

.....  
Karsten Knudsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bolig DK, Egtved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 27. juni 2022  
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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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, som 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 27. juni 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal 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	EY 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 2021 udviser et overskud på 482.410 kr. mod et overskud på 468.944 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 4.530.657 kr.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	794.233	720.099
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-88.650	121.609
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	705.583	841.708
2	Finansielle indtægter	16.455	6.909
3	Finansielle omkostninger	-98.326	-265.758
	<b>Resultat før skat</b>	623.712	582.859
4	Skat af årets resultat	-141.302	-113.915
	<b>Årets resultat</b>	482.410	468.944
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	482.410	468.944
		482.410	468.944

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6	Investeringsejendomme	6.222.000	6.058.000
		<u>6.222.000</u>	<u>6.058.000</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	100.379	110.211
		<u>100.379</u>	<u>110.211</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.322.379</u>	<u>6.168.211</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	741.606	96.199
	Andre tilgodehavender	0	1.953
	Periodeafgrænsningsposter	4.880	0
		<u>746.486</u>	<u>98.152</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	9.045	1.269.578
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>755.531</u>	<u>1.367.730</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>7.077.910</u></u>	<u><u>7.535.941</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.405.657	3.923.247
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.530.657</b>	<b>4.048.247</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	147.099	15.957
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>147.099</b>	<b>15.957</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	740.397	1.700.399
		<b>740.397</b>	<b>1.700.399</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	35.595	106.000
	Gæld til banker	1.283.785	523.059
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.117	52.049
	Skyldig selskabsskat	10.160	154.174
	Deposita	252.000	465.500
	Anden gæld	35.100	470.556
		<b>1.659.757</b>	<b>1.771.338</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.400.154</b>	<b>3.471.737</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.077.910</b>	<b>7.535.941</b>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	3.454.303	3.579.303
Overført via resultatdisponering	0	468.944	468.944
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>3.923.247</b>	<b>4.048.247</b>
Overført via resultatdisponering	0	482.410	482.410
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>4.405.657</b>	<b>4.530.657</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig DK, Egtved ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, 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.

#### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering 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 fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. 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.

##### 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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### 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 acontoskatte.

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 kontor-ejendomme 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 nettorealiseringsværdien.

##### 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.	2021	2020
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.561	0
Andre finansielle indtægter	5.894	6.909
	<u>16.455</u>	<u>6.909</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	29.862
Andre finansielle omkostninger	98.326	235.896
	<u>98.326</u>	<u>265.758</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.160	154.162
Årets regulering af udskudt skat	131.142	-40.247
	<u>141.302</u>	<u>113.915</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2021		5.942.553
Tilgange		2.518.668
Afgange		-2.938.328
Kostpris 31. december 2021		<u>5.522.893</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		115.447
Årets værdireguleringer		-88.650
Tilbageførsel af nedskrivninger fra en tidligere periode		672.310
Opskrivninger 31. december 2021		<u>699.107</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u>6.222.000</u>

### 6 Investeringsejendomme

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

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Investeringsejendomme består af 4 investeringsejendomme beliggende i Egtved-området samt Vejle. Ejendommene er udlejet til henholdsvis beboelse og daginstitution. Pr. statusdagen er 3 ud af 4 lejemaal udlejet. Efter statusdagen er alle lejemaal udlejet. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme, eller ud fra nylig kendte handelsværdier. Dagsværdimåling efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommenes alternativ anvendelse. Værdiansættelsen er baseret på fuld udlejning og en vurdering af forventet salgsværdi. De væsentligste ikke observerbare inputs ved opgørelse af dagsværdien er:

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav daginstitution i %	8,7	10,3
Afkastkrav beboelse i %	5,4	5,0

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. januar 2021	110.211
Afgange	-9.832
Kostpris 31. december 2021	<u>100.379</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>100.379</u></u>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	775.992	35.595	740.397	598.463
	<u>775.992</u>	<u>35.595</u>	<u>740.397</u>	<u>598.463</u>

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Karsten Knudsen Holding Egtved ApS som administrationselskab 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.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld, 776 t.kr., har selskabet givet pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 6.009 t.kr.

Virksomheden har afgivet underpant i ejerpantebreve i investeringsejendomme for 246 t.kr.

#### 11 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Karsten Knudsen

### Direktør

På vegne af: Bolig DK, Egtved ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-761579896474

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-06-27 14:51:46 UTC

NEM ID 

## Karsten Knudsen

### Dirigent

På vegne af: Bolig DK, Egtved ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-761579896474

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-06-27 14:51:46 UTC

NEM ID 

## Lars Koudal Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-27 14:53:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FNL5S-8TOW4-XFYBV-T6HCO-BLC4X-13VUC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>