

Bolig DK Egtved ApS

Brudesøvej 1, 6040 Egtved
CVR-nr. 32 65 14 10

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.06.24

Karsten Bergholt Knudsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Bolig DK Egtved ApS
Brudesøvej 1
6040 Egtved
Hjemsted: Egtved
CVR-nr.: 32 65 14 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Karsten Bergholt Knudsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Bolig DK Egtved ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 21. juni 2024

Direktionen

Karsten Bergholt Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Bolig DK Egtved ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig DK Egtved ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 21. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Koudal Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26778

Jonas Kirk Kristiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35475

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 378.806 mod DKK 460.791 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.370.254.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	419.351	388.739
Resultat før dagsværdireguleringer	419.351	388.739
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	177.302	220.811
Resultat af primær drift	596.653	609.550
1 Finansielle indtægter	6.908	42.170
2 Finansielle omkostninger	-117.912	-63.436
Resultat før skat	485.649	588.284
Skat af årets resultat	-106.843	-127.493
Årets resultat	378.806	460.791
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	378.806	460.791
I alt	378.806	460.791

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	7.542.224	7.148.919
3	Materielle anlægsaktiver i alt	7.542.224	7.148.919
	Andre tilgodehavender	80.716	90.547
	Finansielle anlægsaktiver i alt	80.716	90.547
	Anlægsaktiver i alt	7.622.940	7.239.466
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	157.938
	Andre tilgodehavender	0	10.400
	Periodeafgrænsningsposter	7.000	6.500
	Tilgodehavender i alt	7.000	174.838
4	Likvide beholdninger	2.413.836	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.420.836	174.838
	Aktiver i alt	10.043.776	7.414.304

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.245.254	4.866.448
	Egenkapital i alt	5.370.254	4.991.448
	Hensættelser til udskudt skat	235.294	195.982
	Hensatte forpligtelser i alt	235.294	195.982
5	Gæld til realkreditinstitutter	689.577	689.577
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	689.577	689.577
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	24.513	51.142
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.068.775
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.450	30.450
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.218.308	0
	Deposita	280.174	273.220
	Selskabsskat	67.531	78.610
	Anden gæld	28.304	35.100
	Periodeafgrænsningsposter	114.371	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.748.651	1.537.297
	Gældsforpligtelser i alt	4.438.228	2.226.874
	Passiver i alt	10.043.776	7.414.304

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<hr/>			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	125.000	4.405.657	4.530.657
Forslag til resultatdisponering	0	460.791	460.791
<hr/>			
Saldo pr. 31.12.22	125.000	4.866.448	4.991.448
<hr/>			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	125.000	4.866.448	4.991.448
Forslag til resultatdisponering	0	378.806	378.806
<hr/>			
Saldo pr. 31.12.23	125.000	5.245.254	5.370.254
<hr/>			

	2023	2022
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	26.493
Renteindtægter i øvrigt	6.908	15.677
I alt	6.908	42.170

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	39.698	0
Renteomkostninger i øvrigt	76.703	55.386
Øvrige finansielle omkostninger	1.511	8.050
Øvrige finansielle omkostninger	78.214	63.436
I alt	117.912	63.436

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	6.229.000
Tilgang i året	216.004
Kostpris pr. 31.12.23	6.445.004
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	919.918
Dagsværdireguleringer i året	177.302
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	1.097.220
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	7.542.224

4. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 2.143.925, som er deponeret af forsikringselskab og som frigives i takt med at nedbrændt ejendom genopføres.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	24.513	582.408	714.090	740.719
I alt	24.513	582.408	714.090	740.719

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	7.542.224
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	177.302

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

Investeringsejendomme består af 5 investeringsejendomme beliggende i Egtved-området samt Vejle.

Ejendommene er udlejet til henholdsvis beboelse og daginstitution. Pr. statusdagen er 4 ud af 5 lejemål 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:

Udlejningsprocent:	100 % (2022: 100 %)
Afkastkrav daginstitution i %:	8,3 % (2022: 8,5 %)
Afkastkrav beboelse i %:	5,6 % (2022: 5,7 %)

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 714 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.230.

Selskabet har afgivet underpant i ejerpantebreve i investeringsejendomme for 246 t.kr til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Karsten Knudsen Holding Egtved ApS, Vejle.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.