



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BOLIG EJENDOMME APS**  
**RØDKÆLKVEJ 9, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. februar 2024

---

Simon Laugesen Schmidt

CVR-NR. 41 97 23 35

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Bolig ejendomme ApS Rødkælkvej 9 6000 Kolding
	CVR-nr.: 41 97 23 35 Stiftet: 22. december 2020 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jeppe Laugesen Schmidt
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Bolig ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19. februar 2024

Direktion:

---

Jeppe Laugesen Schmidt

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Bolig ejendomme ApS*

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 19. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35808

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af boligejendomme, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.061.436</b>	<b>1.213.545</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver .....		-295.531	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>765.905</b>	<b>1.213.545</b>
Andre finansielle indtægter .....		256.756	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-416.301	-273.661
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>606.360</b>	<b>939.884</b>
Skat af årets resultat.....	2	-199.496	-207.944
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>406.864</b>	<b>731.940</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		406.864	731.940
<b>I ALT</b> .....		<b>406.864</b>	<b>731.940</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		21.902.806	19.832.980
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.902.806	19.832.980
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>21.902.806</b>	<b>19.832.980</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		32.584	28.255
Tilgodehavender.....		32.584	28.255
Likvide beholdninger.....		45.548	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>78.132</b>	<b>28.255</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.980.938</b>	<b>19.861.235</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.257.250	850.386
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.297.250</b>	<b>890.386</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.540.193	14.772.220
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		692.921	704.741
Anden gæld.....		2.150.000	2.150.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>19.383.114</b>	<b>17.626.961</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		348.749	400.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	94.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.113	43.021
Selskabsskat.....		181.496	207.944
Anden gæld.....		9.158	0
Deposita.....		682.685	572.570
Periodeafgrænsningsposter.....		13.373	25.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.300.574</b>	<b>1.343.888</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.683.688</b>	<b>18.970.849</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.980.938</b>	<b>19.861.235</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	850.386	890.386
Forslag til resultatdisponering.....		406.864	406.864
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>1.257.250</b>	<b>1.297.250</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

Der er ansat en direktør, som ikke modtager vederlag.

<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	199.496	207.944	
	<b>199.496</b>	<b>207.944</b>	

<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		19.832.980	
Tilgang.....		2.405.107	
Afgang.....		-39.750	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>22.198.337</b>	
Årets afskrivninger .....		295.531	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>295.531</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>21.902.806</b>	

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.888.942	348.749	15.490.453	15.172.220	
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse....	692.921	0	692.921	704.741	
Anden gæld.....	2.150.000	0	2.150.000	2.150.000	
	<b>19.731.863</b>	<b>348.749</b>	<b>18.333.374</b>	<b>18.026.961</b>	

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.065 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 21.903 t.kr.	

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, udstedt ejerpantebrev på i alt 350 t.kr., der giver pant i ejendommen beliggende, Vejervej 5, 6600 Vejen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.086 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, udstedt ejerpantebrev på i alt 650 t.kr., der giver pant i ejendommen beliggende, Askov Kirkevej 17, 6600 Vejen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 15.863 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bolig ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.