



K/S Bolig Holstebro Vejle

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 42888877

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.04.2024

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Bolig Holstebro Vejle
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 42888877
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Kim Breyen, formand
Lars Sørensen
Per Visti Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for K/S Bolig Holstebro Vejle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.04.2024

Bestyrelse

Kim Breyen
formand

Lars Sørensen

Per Visti Thomsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S Bolig Holstebro Vejle

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Holstebro Vejle for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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 revisors 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at købe, eje og drive ejendommene i Under Egen, Holstebro og Dalglimt, Vejle.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 446 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.754.615	1.706.436
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.807.078)	2.822.273
Driftsresultat		(52.463)	4.528.709
Andre finansielle indtægter		4.744	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(5.134)	(5.000)
Andre finansielle omkostninger	1	(392.911)	(421.540)
Årets resultat		(445.764)	4.102.169
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.800.000
Overført resultat		(1.945.764)	2.302.169
Resultatdisponering		(445.764)	4.102.169

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		41.900.000	43.300.000
Materielle aktiver	2	41.900.000	43.300.000
Anlægsaktiver		41.900.000	43.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.731	10.871
Andre tilgodehavender		1.357	34.241
Tilgodehavender		9.088	45.112
Likvide beholdninger		836.067	1.708.197
Omsætningsaktiver		845.155	1.753.309
Aktiver		42.745.155	45.053.309

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		12.342.000	12.342.000
Overført overskud eller underskud		356.405	2.302.169
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.800.000
Egenkapital		14.198.405	16.444.169
Gæld til realkreditinstitutter		27.494.074	27.686.206
Langfristede gældsforpligtelser	3	27.494.074	27.686.206
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	199.471	199.218
Deposita		647.194	563.376
Modtagne forudbetalinger fra kunder		102.173	45.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.639	109.316
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.264	5.130
Anden gæld		26.935	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.052.676	922.934
Gældsforpligtelser		28.546.750	28.609.140
Passiver		42.745.155	45.053.309
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.342.000	2.302.169	1.800.000	16.444.169
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.800.000)	(1.800.000)
Årets resultat	0	(1.945.764)	1.500.000	(445.764)
Egenkapital ultimo	12.342.000	356.405	1.500.000	14.198.405

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	391.400	421.540
Øvrige finansielle omkostninger	1.511	0
	392.911	421.540

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	40.477.727
Tilgange	407.078
Kostpris ultimo	40.884.805
Dagsværdireguleringer primo	2.822.273
Årets dagsværdireguleringer	(1.807.078)
Dagsværdireguleringer ultimo	1.015.195
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.900.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,25% pr. 31.12.2023., mod 4,85% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,3 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommene på 2.158 t.kr. mod 2.072 t.kr. sidste år.

For ejendommene er den budgetterede værdi af deposita på 749 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Det lejbærende areal på ejendommene udgør 2.581 m², der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Holstebro og Vejle.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på på 3 måneder. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	199.471	199.218	27.494.074	26.809.547
	199.471	199.218	27.494.074	26.809.547

4 Eventualforpligtelser

Komplementarselskab

Kommanditselskabet er forpligtet til at honorere komplementarselskabet Bolig Holstebro Vejle Komplementar ApS for dets ubegrænsede hæftelse med 5 t.kr. årligt.

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 30.06.2026.
- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 30.06.2026.

Der er under aftalen samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 447 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 28.209 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 5.319 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 41.900 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.