



## K/S Bolig Faxe Huse

Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 43863649

## Årsrapport 20.02.2023 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.05.2024

---

**Jesper Frederiksen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Bolig Faxe Huse

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 43863649

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 20.02.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Kim Breyen, formand

Carl Bjarne Mathiasen Madsen

Hans Møller Nielsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20.02.2023 - 31.12.2023 for K/S Bolig Faxe Huse.

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 20.02.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14.05.2024

## Bestyrelse

**Kim Breyen**  
formand

**Carl Bjarne Mathiasen Madsen**

**Hans Møller Nielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Bolig Fax Huse

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Bolig Fax Huse for regnskabsåret 20.02.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20.02.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 14.05.2024

### 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 er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Nikolines Vej 10-84 (lige nr), 4640 Faxe.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 3.037 t.kr., hvilket af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

## 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.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.316.892</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.188.944
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.505.836</b>
Andre finansielle indtægter		21.302
Andre finansielle omkostninger	1	(1.490.001)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.037.137</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000
Overført resultat		2.737.137
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.037.137</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme		62.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>62.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>62.000.000</b>
Andre tilgodehavender		7.125
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.125</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.001.375</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.008.500</b>
<b>Aktiver</b>		<b>63.008.500</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.
Virksomhedskapital		17.610.000
Overført overskud eller underskud		2.737.137
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>20.647.137</b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.316.212
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>40.316.212</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	401.176
Deposita		958.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder		320.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.610
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.092
Anden gæld		266.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.045.151</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.361.363</b>
<b>Passiver</b>		<b>63.008.500</b>
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.
Indskudt ved stiftelse	17.610.000	0	0	17.610.000
Årets resultat	0	2.737.137	300.000	3.037.137
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.610.000</b>	<b>2.737.137</b>	<b>300.000</b>	<b>20.647.137</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	92
Renteomkostninger i øvrigt	1.485.909
Øvrige finansielle omkostninger	4.000
	<b>1.490.001</b>

## 2 Materielle aktiver

	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Tilgange	59.811.056
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>59.811.056</b>
Årets dagsværdireguleringer	2.188.944
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.188.944</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>62.000.000</b>

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

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,30% pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 6,3 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 3.217 t.kr. Forrentning af kontante deposita på 1.279 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Størrelsen på ejendommene udgør 2.896 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Faxø.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsiges lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	401.176	40.316.212	38.805.808
	<b>401.176</b>	<b>40.316.212</b>	<b>38.805.808</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2025.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 01.01.2025.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 315 t.kr.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme i form af tinglyste realkreditpantebreve på i alt 41.290 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 62.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## 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 og andre driftsindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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 af bankindestående.

### **Andre finansielle omkostninger**

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

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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.