Boligcon Ejendomme ApS

c/o MJT Rådgivning, Nørregade 44, 1. 6, 7400 Herning
CVR-nr. 38 11 91 17

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. juni 2025

_____

Henrik Rosengren

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 7
Balance 8-9
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11-12
Anvendt regnskabspraksis 13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligcon Ejendomme ApS c/o MJT Rådgivning Nørregade 44, 1. 6 7400 Herning	
	CVR-nr.:	38 11 91 17
	Stiftet:	18. oktober 2016
	Kommune:	Herning
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Rosengren Søren Brødsgaard	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Boligcon Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. juni 2025

Direktion:

_____	_____
Henrik Rosengren	Søren Brødsgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Boligcon Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligcon Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Herning, den 25. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Stiel Korshøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34484

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**268.491**	**348.317**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		115.440	0
Driftsresultat		**383.931**	**348.317**
Andre finansielle indtægter		145	142
Øvrige finansielle omkostninger		-209.393	-179.209
Resultat før skat		**174.683**	**169.250**
Skat af årets resultat	1	-38.487	-37.202
Årets resultat		**136.196**	**132.048**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	136.196	132.048
I alt	**136.196**	**132.048**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		6.206.210	6.090.770
Materielle anlægsaktiver	2	**6.206.210**	**6.090.770**
Anlægsaktiver		**6.206.210**	**6.090.770**
Andre tilgodehavender		392.249	304.917
Tilgodehavende selskabsskat		15.020	0
Tilgodehavender		**407.269**	**304.917**
Likvide beholdninger		**4.694**	**168.555**
Omsætningsaktiver		**411.963**	**473.472**
Aktiver		**6.618.173**	**6.564.242**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.548.509	1.412.313
Egenkapital		**1.598.509**	**1.462.313**
Hensættelser til udskudt skat		39.681	14.174
Hensatte forpligtelser		**39.681**	**14.174**
Gæld til pengeinstitutter		3.917.800	4.018.600
Ansvarlig lån (gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse)		825.000	825.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	**4.742.800**	**4.843.600**
Gæld til pengeinstitutter		102.655	100.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.250	17.250
Selskabsskat		0	7.092
Anden gæld		1.408	6.176
Deposita		108.450	108.342
Periodeafgrænsningsposter		7.420	4.495
Kortfristede gældsforpligtelser		**237.183**	**244.155**
Gældsforpligtelser		**4.979.983**	**5.087.755**
Passiver		**6.618.173**	**6.564.242**

Eventualposter mv.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Medarbejderforhold	6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.412.313	1.462.313
Forslag til resultatdisponering		136.196	136.196
Egenkapital 31. december 2024	**50.000**	**1.548.509**	**1.598.509**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.980	37.092
Regulering af udskudt skat	25.507	110
	38.487	**37.202**

2 | Materielle anlægsaktiver

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Beboelses- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	6.206.210
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	115.440

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Herning, som er anskaffet i 2016. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 354 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 455 tkr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse vurderes at udgøre 101 tkr. Der forventes en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. For en enkelt ejendom, er der anvendt et afkastkrav på 5,50%, hvilket skyldes, at der ved fastsættelsen af afkastkravet er taget højde for udviklingspotentialet i den pågældende ejendom.

Såfremt afkastkravet sænkes eller forhøjes med 0,25%, vil den opgjort værdi af investeringsejendommene henholdsvis stige med 284 tkr. henholdsvis falde med 260 tkr.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	4.018.600	100.800	3.514.600	4.119.400
Ansvarlig lån (gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse)	825.000	0	825.000	825.000
	4.843.600	**100.800**	**4.339.600**	**4.944.400**

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse er ansvarlig lån og træder tilbage til fordel for øvrige kreditorer.

Noter

4 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser
Selskabet har stillet bankgarantier på DKK 2.500.000 overfor tredjemand.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.121.500, der giver pant i de investeringsejendomme, som er indregnet i balancen. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter.

6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligcon Ejendomme ApS for 2024 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.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

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 nominel værdi.

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