

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Balder Bolig A/S**

**Søndergade 74, 5., 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 26 09 68 63**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

---

**Ove Bertin Gaardboe-Poulsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Balder Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. maj 2024

### **Direktion**

Jens Palle Neistskov

### **Bestyrelse**

Jens Thue Jensen

Ove Bertin Gaardboe-Poulsen

Jens Palle Neistskov

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Balder Bolig A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Balder Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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 30. maj 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jes Vestergaard  
statsautoriseret revisor  
mne45897

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Balder Bolig A/S Søndergade 74, 5. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 26 09 68 63
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Thue Jensen Ove Bertin Gaardboe-Poulsen Jens Palle Neistkov
<b>Direktion</b>	Jens Palle Neistkov
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive boligudlejning af ejendommen beliggende Baldersgade 53, 2200 København N, samt erhver virksomhed, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 678.329 kr. mod 640.094 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -147.756 kr. mod 582.583 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### *Investerings ejendomme*

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende.

Selskabets ejendom er en boligejendom, beliggende på Nørrebro i København.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommen og et afkastkrav på 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder hvilke vilkår og betingelser i lejekontrakter. På balancedagen er ejendommen fuld udlejet.

Ved værdiansættelse af selskabets investerings ejendom er driftsomkostninger skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Der henvises til note 2 for angivelse af udsving i dagsværdien ved +/- 0,25%-point ændring i det anvendte afkastkrav.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>678.329</b>	<b>640.094</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-773.663	270.601
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-95.334</b>	<b>910.695</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-92.652	-91.751
<b>Resultat før skat</b>	<b>-187.986</b>	<b>818.944</b>
Skat af årets resultat	40.230	-236.361
<b>Årets resultat</b>	<b>-147.756</b>	<b>582.583</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	582.583
Disponeret fra overført resultat	-147.756	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-147.756</b>	<b>582.583</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	<u>21.194.385</u>	<u>21.968.048</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.194.385</u>	<u>21.968.048</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.194.385</u></b>	<b><u>21.968.048</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>15.357</u>	<u>13.166</u>
Tilgodehavender i alt	<u>15.357</u>	<u>13.166</u>
Likvide beholdninger	<u>819.242</u>	<u>362.202</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>834.599</u></b>	<b><u>375.368</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.028.984</u></b>	<b><u>22.343.416</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	13.236.395	13.384.151
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.736.395</u></b>	<b><u>13.884.151</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.172.821	3.343.027
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.172.821</u></b>	<b><u>3.343.027</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.479.609	4.602.943
	Deposita	229.503	233.750
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.709.112</u>	<u>4.836.693</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	123.047	123.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.117	20.092
	Selskabsskat	111.976	93.154
	Anden gæld	158.516	43.299
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>410.656</u>	<u>279.545</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.119.768</u></b>	<b><u>5.116.238</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.028.984</u></b>	<b><u>22.343.416</u></b>
4	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
3	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	13.384.151	13.884.151
Årets overførte overskud eller underskud	0	-147.756	-147.756
	<b>500.000</b>	<b>13.236.395</b>	<b>13.736.395</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.772.471	6.637.471
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>135.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>6.772.471</u></b>	<b><u>6.772.471</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	15.195.577	14.924.976
Årets regulering til dagsværdi	<u>-773.663</u>	<u>270.601</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>14.421.914</u></b>	<b><u>15.195.577</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>21.194.385</u></b>	<b><u>21.968.048</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drift-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende.

Selskabets ejendom er en boligejendom, beliggende på Nørrebro i København.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommen og et afkastkrav på 4,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder hvilke vilkår og betingelser i lejekontrakter. På balancedagen er ejendommen fuld udlejet.

Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendom er driftsomkostninger skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdsstand.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsaterne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i marksværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningsen af fast ejendom

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulerin g
4,00%	24.096	21.194	2.902
4,25%	22.560	21.194	1.366
4,50%	21.194	21.194	0
4,75%	19.972	21.194	-1.222
5,00%	18.872	21.194	-2.322

### 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.602.656	123.047	4.479.609	3.814.384
Deposita	229.503	0	229.503	0
	<b>4.832.159</b>	<b>123.047</b>	<b>4.709.112</b>	<b>3.814.384</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.603 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 21.194 t.kr.

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	21.194.384
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-773.663

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Balder Bolig A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.